DE HYPOTHEEKBANK, HAAR WEZEN EN HARE WAARDE

Johannes Theodoor BUYS

DE

HYPOTHEEKBANK,

HAAR WEZEN EN HARE WAARDE.

DOOR

Mr. J. T. BUIJS.

HAARLEM,
A. C. KRUSEMAN.
1861.

DE HYPOTHEEKBANK.

DE HYPOTHEEKBANK.

DE HYPOTHEEKBANK,

HAAR WEZEN EN HARE WAARDE.

DOOR

Mr. J. T. BUIJS.

HAARLEM,
A. C. KRUSEMAN.
1861.

GEDRUKT BIJ A. C. KRUSEMAN.

Het verzoek van eenige personen, die meenen dat er bij de invoering van hypotheekbanken in Nederland behoefte bestaat aan eene beknopte en duidelijke voorstelling van het wezen dier banken, hare werking en haar nut, heeft mij tot het schrijven en uitgeven van de volgende bladen geleid. Ik deelde hunne meening, en was dus gemakkelijk over te halen tot de taak, waartoe men mij uitnoodigde. Immers zullen de hypotheekbanken hier te lande ooit de weldaden leveren, die ik geloof dat zij brengen kunnen, dan moet niet slechts de staathuishoudkundige en de financier, maar het groote publiek met hare inrigting vertrouwd zijn, dan moet er niet langer aanleiding bestaan voor de vraag, welke in de laatste maanden zoo dikwijls gehoord werd: Wat is toch een hypotheekbank?

Die vraag te beantwoorden op eene voor alle beschaafde lieden duidelijke wijze, uitvoerig genoeg om van het hoofdraderwerk der instelling een helder denkbeeld te geven, en toch niet zoo uitvoerig door de opsomming van allerlei kleine bijzonderheden, dat de omvang van het antwoord den half-nieuwsgierigen vrager zou kunnen afschrikken, ziedaar het

bescheiden doel dat ik mij heb voorgesteld. Ik wilde geen nieuw licht verspreiden over eene inrigting, welke vooral in Frankrijk door tal van uitstekende schrijvers, en hier te lande door mijn vriend Olivier *in zijn voortreffelijk geschrift* Over Grondcrediet en Hypotheekbanken, *uitmuntend en breedvoerig is geschetst; de taak die ik op mij nam bepaalde zich bij het meer algemeen verspreiden, het populariseren, — om ook hier dit nu eenmaal geijkte woord te bezigen — van de meeningen die zij uitspraken, voor zoo ver namelijk die meeningen met mijne eigen inzigten overeenstemden. Ben ik in dit voornemen geslaagd dan is mijne rekening met het publiek verevend en heeft het in deze niets meer van mij te vorderen.*

Eene critiek van de plannen en statuten van hypotheekbanken, welke vroeger en later in Nederland het licht zagen, strookte niet met den aard van dit geschrift, en ik heb er mij dan ook zorgvuldig van onthouden, gelukkig indien ik door te wijzen op de groote beginselen welke geen hypotheekbank mag verzaken, het publiek tot het vestigen van een eigen oordeel heb in staat gesteld.

Leiden,
7 Februarij 1861.

J. T. B.

Inleiding.

"Alleen door zamenwerking van kapitaal en arbeid wordt groote rijkdom verkregen," ziedaar eene der eerste lessen van de staathuishoudkunde en zeker eene der onomstootelijkste. Voor de volkomen ontwikkeling van alle elementen van welvaart, welke de maatschappij oplevert, is het niet genoeg dat alle menschen werken, ook alle kapitalen behooren aan vruchtbaren arbeid dienstbaar te worden gemaakt.

Maar een groot bezwaar staat in de niet of maar weinig ontwikkelde maatschappij aan de bevrediging van dien eisch in den weg: om voortdurend te kunnen werken moet het kapitaal ter beschikking zijn van hem die wil arbeiden, en met verreweg het meeste kapitaal is dit het geval niet. Aan de eene zijde millioenen werklustigen die vruchteloos naar kapitaal, dat wil zeggen naar werktuigen vragen; aan de andere zijde verbazend groote kapitalen, te vergeefs wachtende op de nijvere hand die ze ter verhooging van de maatschappelijke welvaart zal aanwenden. Ware die scheiding tusschen kapitaal en arbeid eene volstrekte, bestond er een volslagen gemis van middelen om hem die een werktuig bezit dat hij niet noodig heeft te bewegen het af te staan aan den arbeider die het niet ontberen kan, er zou dan aan geen belangrijke ontwikkeling van de algemeene welvaart te denken zijn.

Zulke middelen ontbraken echter nooit geheel, en natuurlijk: eigenbelang bragt kapitalist en arbeider tot elkander en leidde beiden tot eene overeenkomst, waarbij de eerste aan den laatste zijn kapitaal tijdelijk toevertrouwde, onder voorwaarde dat deze hem een deel van de winst, met behulp van dit kapitaal verkregen, zoude uitkeeren. Van hoogst gebrekkig dat zij waren, zijn die middelen van gemeenschap tusschen hen die kapitalen willen afstaan en degenen die ze willen huren allengs vermenigvuldigd en verbeterd, en naar gelang die verbetering tot stand kwam, wies ook het vermogen van den mensch om met vrucht te arbeiden en op het gebied der nijverheid wonderen tot stand te brengen.

Den grondslag van het verkeer tusschen kapitalisten en arbeiders, dat ik hier op het oog heb, noemt men in het dagelijksch leven *crediet*; want crediet is niet anders dan het vertrouwen, dat den eigenaar van een kapitaal beweegt zijne bezitting in leen af te staan aan anderen, die haar behoeven, 't zij dan tot het vervullen van vruchtbaren arbeid, 't zij ter bereiking van andere doeleinden.

Men vergeve mij deze leerstellige verklaring; maar ik kan niet gelooven dat zij voor de groote menigte reeds geheel overbodig zijn zoude. Immers onder de hoofdwetten van het maatschappelijk verkeer is er geene welke minder algemeen begrepen wordt dan die welke het crediet betreft, geene omtrent welke zonderlinger dwalingen omloopen; haar toch zoo eenvoudig wezen ligt voor de meesten in nevelen omhuld. Waarom? zal men vragen. Niet het minst, naar ik meen, omdat de verkeerde toepassingen, welke in vroegere eeuwen zoo dikwijls van het crediet gemaakt zijn, een schrik hebben te weeg gebragt, welke langen tijd ook van het zoeken naar betere toepassingen heeft teruggehouden en een wantrouwen opgewekt tegen de weinigen, die minder vreesachtig, toch naar zulk eene betere toepassing trachtten. Op de eerste groote proefnemingen komt in de wereld

verbazend veel aan: vallen dezen tegen dan is niet alleen de lust om soortgelijke proef te herhalen voor langen tijd uitgebluscht, maar ook bij het publiek eene ingenomenheid opgewekt tegen de zaak zelve, welke de proefneming gold, die niet dan met ongelooflijk veel inspanning en na lang tijdsverloop overwonnen wordt. Het nijverheidscrediet althans heeft deze treurige waarheid in ruime mate ondervonden, en ondervindt haar nog heden. Indien men vraagt hoe het mogelijk is, dat onze tijd, welke de voordeelen van vrijen arbeid zoo hoog schijnt te waarderen, niet alleen hier te lande maar schier overal een onomstootelijk wantrouwen in de vrije werking van credietbanken aan den dag legt; waarom hij in den verdelgingsoorlog tegen alle privilegien en monopoliën ondernomen, alleen het monopolie der banken eerbiedigt en rustig gedoogt dat over die instellingen eene voogdij worde uitgeoefend, waardoor een groot deel der vruchten die zij zouden kunnen opleveren verloren gaat, dan kan men, dunkt mij, niet beter antwoorden dan met eene verwijzing naar den ongelukkigen uitslag, welken de eerste groote proeven met zulke banken genomen hebben opgeleverd. Het doet niets te betoogen, dat die ongelukkige uitslag het gevolg was van oorzaken, waartegen men zich heden ten dage zonder moeite kan waarborgen; het doet niets met cijfers aan te wijzen, dat de gemonopoliseerde banken, oneindig meer dan de vrije, het haar geschonken crediet misbruikt hebben en uit den aard der zaak misbruiken moesten, de ontzaggelijke indruk van de eerste groote misrekening is van den tijdgenoot op het nageslacht overgegaan en wordt ook thans nog levendig gevoeld. Omdat Law en de zijnen in het crediet een gemakkelijk middel zagen om waardelooze stukken papier als kapitaal in omloop te brengen, moeten zij allen die openlijk uitkomen voor de stelling, dat het nijverheidscrediet groote uitbreiding behoeft, het zich ook thans nog getroosten wanneer zij bij zeer velen voor gevaarlijke plannenmakers doorgaan, niet

het minst bij hen, die het zeer natuurlijk vinden dat in ons land millioenen en millioenen tegen woeker-renten aan geruïneerde staten worden afgestaan. Inderdaad, wanneer men, lettende op de weergalooze insoliditeit van welke het staatscrediet dagelijks nieuwe blijken geeft, de heilige vrees opmerkt, welke het nijverheidscrediet nog altijd inboezemt, dan is het vaak moeijelijk een glimlach te bedwingen over zooveel vooroordeel, terwijl men intusschen hen benijdt, die, in het ongestoord bezit van hunne privilegien, de rijke vruchten van die heilige vrees plukken mogen.

Het kan zijn dat ik mij bedrieg, maar tot nog toe bleef mijne overtuiging ongeschokt, dat onze volkshuishouding op geen gebied nog zoo weinig ontwikkeld is als op dat van het crediet; dat van al de natuurwetten welke het maatschappelijk verkeer regelen, geene nog zoo onvolkomen wordt toegepast als die welke de betrekking tusschen kapitaal en arbeid raken, en bij gevolg, dat geen onderwerp van staathuishoudkunde de aandachtige overweging van hare beoefenaren in zoo hooge mate waardig is als juist dat. Wij hebben den arbeid vrij gemaakt, en die vrijheid heeft wonderen gewrocht; wij hebben de veelsoortige belemmeringen welke aan de kapitaalvorming in den weg stonden, grootendeels opgeruimd, en met ongehoorde snelheid groeijen de kapitalen aan; maar waar is het beste middel om die opgehoopte kapitalen, voor zoo ver hunne eigenaars zelven die niet vruchtbaar maken, met het minste gevaar voor de bezitters ten meeste nutte van den productieven arbeid aan te wenden? Dit middel, wij zoeken er naar — getuigen de tallooze proefnemingen met allerlei crediet-instellingen, zoo dikwijls de tijdsomstandigheden die proeven toelaten; maar gevonden hebben wij het nog niet — getuigen de teleurstellingen welke die proefnemingen in den regel opleverden. Het nijverheidscrediet blijft nog zoeken naar eene regeling, welke zijne belangen bevredigt zonder daar-

om iets aan de belangen van den kapitalist te kort te doen.

In afwachting dat dergelijke regeling zal tot stand gekomen zijn, zien wij de beschikbare kapitalen in allengs breeder stroomen naar de groote kapitaalmarkten heenvloeijen en zich daar een uitweg banen in de openbare schatkisten, altijd ruim genoeg om de vruchten van den arbeid der volken, hoe overvloedig ook, te vergâren, en te verspillen helaas! Men heeft ook hier te lande in den laatsten tijd bij herhaling op die toenemende zucht naar geldbelegging in staatseffecten gewezen en daartegen ernstig gewaarschuwd; maar indien ik mij niet bedrieg dan hebben die waarschuwende stemmen óf te veel óf te weinig gezegd: te veel, in zooverre zij zich nog de moeite gaven van aan te toonen, dat dergelijke zucht niet in overeenstemming is met de groote belangen van het algemeen; te weinig, in zooverre zij zich bepaalden bij een doelloos en trouwens onbillijk klagen over die neiging.

Men moet nimmer een oog geslagen hebben in de breede lijsten, welke ons bekend maken met den schulden-last der europesche staten op verschillende tijden, om niet te deelen in de overtuiging, dat met rassche schreden het oogenblik nadert waarop die nu reeds zoo drukkende last voor vele staten volstrekt ondragelijk zal worden; men moge zich dan nog zoo'n hoog denkbeeld maken van het vermogen der volken. Kan het openbaar gezag in de tweede helft van deze eeuw over evenveel crediet beschikken als in de eerste, en maakt het daarvan een even gretig en roekeloos gebruik; met andere woorden, nemen de staatsschulden in de eerstvolgende vijftig jaren even snel toe als in de laatst voorgaande, dan moet de nieuwe eeuw onfeilbaar lichten over een tal van bankbreukige staten, en over zeer vele andere die op de noodlottige grens van het staatsbankroet zijn aangekomen. Al kwamen geen andere redenen deze eerste overweging versterken, zij alleen reeds zou ons moeten overtuigen, dat men zich met het staatscrediet op een

hellend vlak bevindt, dat noodzakelijk tot onmetelijke rampen leiden zal, indien niet spoedig deze of gene oorzaak de kapitalen der burgers in veel grooter overvloed dan tot nog toe naar de bijzondere nijverheid komt heenleiden, en ze zoodoende van de openbare kassen aftrekt. Maar nog geheel afgescheiden van die overweging, en ook dan wanneer men mogt willen beweren dat, in welke mate de staatsschulden ook toenemen, het vermogen van de burgers om de rente te betalen onuitputtelijk is en blijft, ook dan nog moet men de voorkeur welke het staatscrediet boven het crediet der nijverheid geniet hoogst noodlottig noemen. Immers, met uitzondering van een betrekkelijk maar zeer klein gedeelte, worden de schatten welke in den vorm van leeningen den staat toevloeijen vernietigd niet alleen, maar ook aan de vernieling van andere schatten dienstbaar gemaakt. Leent de natie één millioen van haar kapitaal aan de nijverheid, deze zal het dan onder gewone omstandigheden zoo aanwenden, dat het na verloop van tien of twaalf jaren verdubbeld is; leent zij het aan de eene of andere groote mogendheid, waarschijnlijk zal deze het dan niet alleen aan oorlogsmaterieel verspillen, maar dat materieel ook bezigen om elders andere kapitalen te vernietigen.

Ziedaar wat de vijanden van het staatscrediet betoogen, en wat zij, naar mijn inzien, ook wel onbetoogd konden laten, aangezien het daarbij eene waarheid geldt, die niemand in onze dagen meer betwijfelt; in dit opzigt zeggen zij dus te veel; maar aan de andere zijde ook zeggen zij te weinig, naar ik beweer, wanneer zij meenen, dat dergelijk betoog voldoende is om de conclusie te regtvaardigen, dat de verstandige kapitalist zijn geld aan de bijzondere nijverheid en niet aan den staat moet toevertrouwen. Tegen dergelijke conclusie kwam ik meermalen op, en ook thans nog meen ik haar uit volle overtuiging te mogen bestrijden. Ik kan niet aannemen, dat het eigenbelang, 't welk altijd wakker, naar men zegt, den vrijen

arbeid zoo vruchtbaar maakt, alleen den kapitalist, ofschoon in den regel meer ontwikkeld en beschaafd dan de arbeider, op een dwaalspoor zoude leiden; ik kan niet aannemen dat wanneer ik een onevenredig groot gedeelte van de beschikbare kapitalen der natie aan den staat zie toevloeijen, terwijl de nijverheid om dezelfde kapitalen zucht, die voorkeur niet goed gemotiveerd zoude zijn; ik kan niet aannemen dat bij de vrijheid om anders te doen de natie — niet van daag of morgen, onder dezen of genen bijzonderen invloed, maar doorloopend en duurzaam, zoo hier te lande als elders — eene minder goede geldbelegging zoude verkiezen boven eene betere. Bedrieg ik mij hierin, dan ontvalt aan de staathuishoudkunde haar eerste en stevigste grondslag, dan houdt de bewering, dat de mensch vrij kiezende door eigenbelang gedreven op den duur het beste kiest, ook op eene waarheid te zijn, dan is de vrijheid niet langer het hoofdbeginsel van onze wetenschap.

Men veroorlove mij intusschen voorloopig nog aan dat hoofdbeginsel vast te houden, en te zeggen, dat wanneer de kapitalist liever leent aan den staat dan aan de bijzondere nijverheid, reeds dit feit alleen bewijst dat zijn eigenbelang met die handelwijze in overeenstemming is; dat de staat hem betere voorwaarden biedt dan bijzondere personen hem bieden kunnen. Het moge waar zijn dat het algemeen belang een geheel andere uitspraak doet, dat dit oneindig meer gebaat wordt door het leenen van kapitalen aan particulieren, die ze vruchtbaar maken, dan aan staten die ze vernietigen, de kapitalist laat die kwestie onbeslist; hij vraagt slechts naar zijn eigenbelang, en hij heeft groot gelijk. Hierover te zuchten en te klagen, nog daargelaten dat het zeer onwetenschappelijk is, baat niets, even weinig als b. v. de klagt dat al het graan naar deze markten henenvloeit en gene onvoorzien laat. Schrijf de schoonste betoogen ten voordeele van die verlaten markten,

Salaris.		
Resumeren van papieren	ƒ	1.50.
Vacatie bij het kadaster	"	1.50.
Instel hypotheek	"	4.50.
Op zegel schrijven	"	3.—.
Vacatie voor passeren	"	1.50.
Grosse, groot zes bladzijden	"	3.—.
Opmaken der memorie van inschrijving	"	3.—.
Doen inschrijven	"	0.50.
Verschot.		
Betaald inzage en extract kadaster.	"	1.05.
Zegels	"	2.49.
Getuigen	"	0.50.
Registratie van ƒ 1000 met 38 opcenten	"	13.80.
Inschrijving	"	3.—.
Te zamen	ƒ	39.34.

"Voegt men hier nu bij, dat in sommige streken, die meer afgelegen zijn van de groote steden, tot 5 pCt. toe betaald wordt, als makelaarsloon om het geld te bezorgen, dan krijgt men reeds ƒ 89.34, benevens de kosten van de renten-betalingen, die de geldopnemer bezwaarlijk in persoon verrigten kan, van kwitantie en afschrijving of royement bij afbetaling, welke gerust weder op ƒ 10.66 gesteld kunnen worden; dan ziet men dat de kosten gezamenlijk 10 pCt. beloopen."

De werkelijke stand van zaken is derhalve deze: om ƒ 900 te ontvangen verbindt de landbouwer zich later ƒ 1000 terug te betalen, terwijl hij inmiddels ƒ 50 aan rente betaalt, of meer dan 5½ pCt. Mag men niet zeggen dat die voorwaarden al te bezwarend zijn?

En toch hoe veel moeite moet men zich niet getroosten om het begeerde kapitaal magtig te worden, en hoe dikwijls zijn ook de voordeeligste voorwaarden niet genoeg om dezen of genen geldschieter tot het aangaan van eene leening te bewegen. De reeds hierboven aangehaalde commissie, welke in 1849 de Maatschappij van Landbouw en Veeteelt in Zeeland omtrent de zaak der hypotheekbanken voorlichtte, heeft daaromtrent o. a. het volgende gezegd: "Er bestaan ook voorbeelden van mislukte

pogingen om tegen het meest solide onderpand geld te verkrijgen, en nog onlangs zijn daartoe gedurende langen tijd vruchtelooze demarches gedaan, ofschoon men voor eene schuld van circa *f* 300 000 het dubbele in waarde als hypotheek verbinden konde" [1])

Wij willen intusschen aannemen dat het hoog bedrag van de rente in sommige gevallen voor den grondeigenaar nog geen onoverkomelijk bezwaar oplevert om met voordeel geleend geld tot verbetering zijner landerijen aan te wenden; wij willen aannemen dat, dank zij de hulp van dit vreemde kapitaal, — stel *f* 5000 — zijne landerijen zooveel meer opbrengen, dat hij uit die meerdere opbrengst veilig *f* 275 voor rente kan afzonderen, en zelfs nog iets overhouden als bijdrage tot terugbetaling van de hoofdsom op den vervaldag; maar zooveel staat vast, dat dit *iets* niet groot kan zijn, hoogstens anderhalf of twee percent. Wat vordert nu echter de geldschieter? Terugbetaling zoo al niet op de eerste aanvrage dan toch na verloop van betrekkelijk korten tijd. De eerste voorwaarde is volstrekt onaannemelijk, want de landbouwer steekt het kapitaal in den grond en kan het er niet weder uithalen; en de tweede is schier even onmogelijk. Immers ook dan wanneer de leening voor tien jaren ware aangegaan, zou de landbouwer in de meerdere opbrengst van zijn grond zooveel voordeel moeten vinden, dat hij daaruit in het eerste jaar behalve *f* 275 rente nog eens een tiende van de hoofdsom, zegge *f* 500, kweet. Van de vruchten, welke een kapitaal van *f* 5000 dragen zal, *f* 775, dat wil zeggen 14 percent af te zonderen! Is er een ongerijmder eisch denkbaar? Neen, de door dringende en dreigende schuldeischers benaauwde grondeigenaar moge er toe te bewegen zijn op dergelijke voorwaarde eene hypothecaire leening aan te gaan, de nijvere landbouwer, die alleen de verbetering van zijn grond op het oog heeft en met het geleende kapitaal *voordeel* wil

[1]) Bachiene t. a. pl. pag. 86.

behalen, kan er niet aan denken. Behoeft men zich dan nog te verwonderen, wanneer men in een ten jare 1840 geschreven brief van den Gouverneur van Zuid-Holland aan den Minister van Binnenlandsche zaken, de volgende verklaring aantreft: "Schier de meeste hofsteden met de landerijen van den boer zijn aan de hypotheekhouders overgegaan of door hen uitgewonnen, zoodat het getal der landbezitters vermindert en daarentegen dat der landheeren toeneemt, terwijl de eigenlijke bouwman pachter is." [1])

Wat ik hier van den landbouw zeg geldt tot op zekere hoogte voor elke leening, waarmede de verbetering van *vast* kapitaal bedoeld wordt, ook dan wanneer de leener fabrikant of handelaar is. Immers, wil de eerste zijne zaak uitbreiden, eene tweede fabriek aan de reeds bestaande toevoegen, dan wordt hij door geld onder hypothecair verband zijner goederen opgenomen, niet gebaat. Misschien dat het nieuwe gebouw hem groote voordeelen zou opbrengen, maar het kapitaal daaraan besteed komt toch eerst langzaam terug en kan dus niet worden opgenomen, wanneer de geldschieter het óf dadelijk óf na verloop van korten termijn opeischbaar stelt.

Wanneer ik geslaagd ben in mijne pogingen om een helder denkbeeld te geven van de redenen, welke onze kapitalisten van het hypothecair crediet verwijderd houden en dit crediet tevens onvruchtbaar maken voor den landbouw en ten deele ook voor andere nijverheid, dan zal men niet langer twijfelen aan het gewigt eener instelling welker roeping het is die dubbele verwijdering te doen ophouden. Zulk eene instelling is de hypotheekbank. Geleid door de overwegingen die ik mededeelde, streeft zij er naar het grondcrediet even aantrekkelijk te maken voor den kapitalist, die voor alles eene solide plaatsing van

[1]) Bachiene pag. 44.

zijn geld op het oog heeft, als voor den landbouwer, die naar kapitalen zoekt tot verhooging van de productieve kracht zijner gronden De middelen die zij daartoe bezigt, kunnen in weinige woorden worden aangewezen.

Tot den kapitalist zegt de hypotheekbank ongeveer het volgende:

"Gij verkiest de staatsschuldbrieven boven hypothecaire inschrijvingen, en gij hebt groot gelijk; want al geven die brieven minder rente en al is het materieel crediet van den grond wel zoo deugdelijk als het moreel crediet van den staat, aan het leenen op hypotheek zijn zoovele bezwaren en gevaren verbonden, dat de meerdere voordeelen tegen het grootere ongerief niet kunnen opwegen. Maar wanneer ik u thans kom voorstellen uw geld uit te leenen volmaakt op dezelfde voorwaarden als de staat aanbiedt, en ik verbind aan die voorwaarden nog den waarborg van de hypotheek, zult gij dan nog langer aarzelen mij met den staat op ééne lijn te stellen; mag ik zelfs niet hopen, dat wanneer mijne instelling eenmaal goed gevestigd zal zijn, mijn crediet niet alleen concurrent zal zijn van het staatscrediet, maar daaraan ook praeferent?

"Ziehier toch wat ik u voorsla: met behulp van het geld dat mij geleend wordt, sluit ik hypothecaire leeningen; ik ga daarbij met de meest mogelijke voorzigtigheid te werk, vooreerst uit eigenbelang en ten andere omdat de zeer strenge voorschriften van mijne reglementen het mij tot gebiedenden pligt maken. De hypothecaire schuldbekentenis, welke de leener mij in handen geeft, behoud ik intusschen onder mij, maar in plaats van deze geef ik u eene schuldbekentenis ten mijnen laste, die ik *pand*brief noem, omdat de gesloten hypotheek de nakoming van mijne verpligting waarborgt. Eigenlijk geef ik dus in plaats van de eene hypothecaire acte, welke ik ontvang, eene andere uit, maar eene, die al de voordeelen en al de gemakken oplevert aan staatsschuldbrieven eigen.

"Immers gij koopt mijn pandbrief *wanneer* gij wilt, hetzij

aan mijn kantoor, hetzij ter beurze, waar de prijs van mijne schuldbrieven als die van alle groote credietinstellingen en nijverheidsondernemingen, dagelijks wordt aangeteekend; gij koopt *zooveel* als gij wilt, want ik heb groote en kleine pandbrieven, nog kleiner zelfs dan het staatspapier; gij leent *voor zoolang* als gij wilt, want mijne schuldbekentenis luidt des verkiezende aan toonder, en gij kunt die dus dagelijks ter beurze of in uwe nabuurschap van de hand zetten, op dezelfde wijze als gij ze hebt aangekocht; en eindelijk, gij trekt uwe rente met even weinig omslag als de schuldeischer van den staat; gij hebt slechts coupons te knippen, welke op den vervaldag ten mijnen kantore betaalbaar zijn, en die — is eenmaal mijn crediet goed gevestigd — ook wel elders in betaling zullen worden aangenomen."

Wat dunkt u, kan de kapitalist met die voorstellen geen genoegen nemen?

Laat ons nu zien of er voor den grondeigenaar evenveel redenen van tevredenheid te vinden zijn.

"Gij verlangt vreemd kapitaal om uw land te verbeteren," — dus zegt de bank tot den grondeigenaar — "maar drie redenen hielden u daarvan tot nog toe terug: de hooge rente, de aanzienlijke onkosten en de verpligting om de hoofdsom in een betrekkelijk korten tijd terug te geven. Ik erken al het gewigt van die bedenkingen, en daarom kom ik u thans eene hypothecaire leening aanbieden, waaraan al die bezwaren vreemd zijn. Vooreerst toch wil ik u leenen tegen eene rente, zoo matig als de omstandigheden het mij zullen veroorloven. Ik kan die gunstige bepaling maken omdat ik door mijn gevestigd crediet zelf tegen lager rente geld opneem dan gij zoudt kunnen bedingen. Welligt zal men mij in het vervolg nog minder huur vragen en in dat geval zal ik op mijne beurt ook u nog goedkooper helpen, want ik verlang niet meer interest dan ik zelf betalen moet.

"Wat uw tweede bezwaar aangaat, namelijk het hoog bedrag

der ongelden, op de hypothecaire leening vallende, een bedrag dat dikwijls tien percent van de hoofdsom nabij komt, voor zoover dit de zegel-, registratie- en hypotheekregten raakt, welke door den staat geheven worden, kan ik er u natuurlijk niet van ontheffen; maar eindelijk — ik wil het althans hopen — zal men wel eens gaan inzien, dat de billijkheid niet toelaat de overdragt van kapitalen ten behoeve der nijverheid zwaar te belasten, terwijl de overdragt van kapitalen aan den staat en aan vreemde mogendheden, ofschoon minder wenschelijk op zich zelve, geheel kosteloos kan plaats hebben. Intusschen die regten, hoe bezwarend in vele opzigten, zij vormen slechts een gedeelte van de onkosten waarover gij klaagt; het meest komt aan den notaris of zaakwaarnemer ten goede voor de aanwijzing van een geldschieter en voor allerlei besognes en vacatien, welker beteekenis u eerst op de rekening helder en duidelijk wordt. Welnu, van die kosten, voor zoover zij niet regtstreeks het opmaken van de hypothecaire acte raken, ontsla ik u geheel, zoo gij kunt goedvinden mij jaarlijks voor al mijne moeiten, zorgen en risico een klein gedeelte van de geleende som uit te keeren, dat ik te gelijk met de rente zal invorderen.

"Maar dit alles is voor u nog slechts bijzaak; uwe hoofdbedenking schuilt in de verpligting om in een betrekkelijk kort tijdsbestek het geleende terug te geven. Ook die bedenking kan ik echter wegnemen: bepaal gij zelf den tijd van de terugbetaling, en ik zal genoegen nemen met die bepaling; wilt gij over tien jaren, goed; wilt gij eerst na verloop van vijftig jaren, ik heb er volstrekt niets tegen. Onderzoek zelf, of het doel waarvoor gij kapitaal komt vragen u reeds spoedig of eerst na lang tijdsverloop de geleende hoofdsom terug zal geven, en bepaal naarmate dat onderzoek uitvalt, den tijd van aflossing. Eén beding intusschen: ik verlang dat de aflossing van de hoofdsom door jaarlijksche amortisatie plaats hebbe, met andere woorden, dat gij mij elk jaar buiten de rente en het bedongen administratieloon nog eene zekere

som zult uitkeeren, in korting op het geleende kapitaal, eene som welke natuurlijk kleiner wordt naarmate uwe leening zich over een grooter aantal jaren uitstrekt.

"Dat deze laatste bepaling u niet verschrikke; want gesteld dat gij voor veertig of vijftig jaren leent, dan zal eene jaarlijksche uitkeering van maar weinig meer dan gij nu alleen voor rente aan uwen geldschieter moet uitbetalen reeds voldoende zijn, om te gelijk rente, hoofdsom en administratieloon geheel te kwijten. Natuurlijk intusschen, dat u altijd het regt verzekerd blijft, om wanneer gij wilt, in het 1ste, 10de of 25ste jaar na de leening, dadelijk de geheele overblijvende schuld af te doen en daarmede aan de rentebetaling een einde te maken."

Bestaan er voor den grondeigenaar niet althans even goede redenen als voor den kapitalist om met de voorslagen van de hypotheekbank genoegen te nemen?

Wanneer men het karakter van de hypotheekbank, zooals ik dit hier met eenige woorden omschreef, toetst aan het karakter van andere credietinstellingen, dan blijkt het dat zijne eigenaardigheid, zijne specialiteit, gelegen is in de bepaling, dat de schuldenaar zich door het betalen van annuiteiten van zijne verbindtenis kwijten kan. Immers tegenover de geldschieters onderscheidt zij zich niet van zooveel andere credietinstellingen, die verbetering van het crediet door onderlinge verzekering van de waarde waarop dat crediet gevestigd is, ten doel hebben. Als de gewone circulatiebank een wissel disconteert en die betaalt met haar eigen billetten, dan doet zij juist hetzelfde wat de hypotheekbank doet, namelijk haar eigen crediet in de plaats stellen van het crediet van bijzondere personen.

De voordeelen in dergelijke assurantie gelegen, en die de amsterdamsche credietvereeniging weder op eene andere wijze aanbiedt, zijn zeker van het grootste gewigt; maar zij zijn nog niet voldoende om aan het vast kapitaal in het algemeen en den grond in het bijzonder het bezit te verzekeren van de gel-

den, welke het voor zijne ontwikkeling en verbetering behoeft. Dit geschiedt alleen volkomen door de tusschenkomst van de hypotheekbanken, aangezien deze alleen het terugbetalen der leening door jaarlijksche amortisatie van een klein gedeelte der hoofdsom toelaten, en van daar dan ook dat de hypotheekbank in de allereerste plaats eene instelling ten behoeve van den landbouw behoort te heeten. Mogt het blijken dat zij hare voorschotten niet bij voorkeur dienstbaar maakt aan de verbetering van den grond en van ander vast kapitaal, maar dat zij hoofdzakelijk de met schulden bezwaarde eigenaars van vaste goederen te hulp komt, dan kan zij als middel ter bevestiging van het hypothecair crediet nog haar nut hebben, maar toch enkel een nut dat ook andere vereenigingen opleveren: haar hoofddoel, de eigenlijke reden van haar bestaan, de voorname aanleiding welke tot het doen kwijten der schulden door amortisatie besluiten deed, is dan verloren.

Ofschoon, voor zoover ik weet, alle namen van gezag in de economische wereld het beginsel waarop de hypotheekbank steunt goedkeuren en, wat nog meer afdoet, ofschoon de ervaring in eene lange reeks van jaren opgedaan, de deugdelijkheid van dat beginsel duidelijk heeft aangewezen, zoo ontbreekt het deze inrigting toch ook niet aan bestrijders. Waarop rust die bestrijding? Wij zullen het zoo aanstonds onderzoeken; maar om de argumenten zoo tegen als voor de hypotheekbank aangevoerd, goed te waarderen, en de toekomst welke haar hier te lande wacht met eenige juistheid te voorspellen, moet hare inrigting en wijze van werking eerst duidelijker worden aangegeven dan in de voorgaande bladzijden nog mogelijk was.

Hoe werken de hypotheekbanken?

De voorgaande beschouwingen hebben ons althans zoo ver gebragt, dat wij nu op de vraag: wat is eene hypotheekbank? kortaf kunnen antwoorden: De hypotheekbank is éene instelling welke ten doel heeft aan de eigenaars van vaste goederen onder hypothecair verband geld voor te schieten op de voor het vast kapitaal in het algemeen, en het grondkapitaal in het bijzonder alleen aannemelijke voorwaarde van aflossing bij annuiteiten, en welke dat doel tracht te verwezenlijken door de uitgifte van rentegevende en verhandelbare schuldbrieven, die de verkregen hypotheken tot onderpand hebben.

Op drie verschillende zaken hebben wij alzoo achtereenvolgens te letten: 1º op de instelling die leent; 2º op hare verhouding tot de schuldenaars, en 3º op hare verhouding tot de kapitalisten, die het geld voorschieten.

I. *De instelling die leent.*

Indien het doel van alle hypotheekbanken één is, zoo kunnen zij, waar het geldt de bereiking van dat doel, toch op zeer verschillende wijzen te werk gaan. Drie stelsels staan naast elkander, elk van welken zijne eigen deugden en gebreken heeft. Vooreerst kunnen de grondeigenaren zelven zich tot eene maatschappij vereenigen en voor het crediet van elk deelnemer in het bijzonder hun collectief crediet stellen; in de tweede

plaats kan de maatschappij uitgaan van de kapitalisten, die hun eigen geld en dat hetwelk derden hun toevertrouwen aan de eigenaars van vaste goederen voorschieten; in de derde plaats eindelijk, kan men te doen hebben met eene maatschappij van onzijdige personen, die aan de kapitaal-zoekende grondeigenaars tegen hypothecair verband geen geld maar haar eigen crediet-papier afstaat, en het hun overlaat zich met dat papier zelven het noodige geld te verschaffen. In dat laatste geval is de maatschappij eigenlijk slechts een verificateur van hypothecaire titels, welke door het bewijs dat zij die titels goedkeurt en daarvoor borg staat aan de grondeigenaars het vinden van geld meer gemakkelijk maakt.

In het afgetrokkene beschouwd, zou ik verre de voorkeur geven aan het eerste stelsel, vooral als het verbonden werd met het derde, dat wil zeggen, wanneer de vereeniging van grondeigenaars hare kapitaal-zoekende leden niet in specie maar in pandbrieven betaalde, welke zij zelven te gelde moesten maken. Immers in dat geval alleen heeft men volkomen zekerheid dat de hypotheekbank niet zal ontaarden, maar uitsluitend dienen in het voordeel van den landbouw. Daarenboven, de grondbezitters mogen geacht worden de beste beoordeelaars te zijn van de waarde der landerijen en dus ook de beste beoordeelaars van de som, welke daarop kan worden voorgeschoten. Te ver zullen zij het crediet niet uitstrekken, want zij weten dat hun eigen grond verbonden is voor de schuld, en deze omstandigheid geeft natuurlijk aan het van hen afkomstige papier eene bijzondere waarde in het oog van den kapitalist. Eindelijk, — en vooral dit voordeel weegt zwaar — de vereeniging van grondeigenaars is verreweg de goedkoopste; zij bedoelt niet anders dan den leden onderling tegen den minst mogelijken prijs crediet te verschaffen en eischt dus van de leeners geen hoogere vergoeding dan ter bestrijding van de volstrekt onontbeerlijke administratiekosten gevorderd wordt. Zijn het daarentegen de kapitalisten die zich tot eene maat-

schappij vereenigen, dan is natuurlijk de gedachte welke hen leidt: het behalen van voordeel. Zij willen de moeite welke zij zich geven goed beloond zien; zij verlangen voor het kapitaal dat zij zamenbrengen en voor de schulden der leeners verbinden eene betrekkelijk hooge rente, en daarenboven, als het zijn kan, een behoorlijk dividend. Hoe zij het ook aanleggen om die voordeelen te behalen, altijd zijn het de geldvragers welke ze betalen moeten.

In Duitschland — het vaderland van de hypotheekbanken — zijn deze instellingen dan ook meestal van de grondeigenaars uitgegaan; maar in andere landen, in Frankrijk en Belgie bijv., werd dit voorbeeld niet gevolgd, eenvoudig omdat de omstandigheden, welke tot de vestiging der eerste banken leidden, zich daar niet even sterk deden gelden als in Duitschland. Om de grondeigenaars te bewegen zich onderling te vereenigen tot waarborging van hun crediet, moet de landbouw in zeer vervallen toestand verkeeren, en niet alleen deze en gene, maar de grondeigenaar in het algemeen de kapitalen missen, welke hij voor het in cultuur brengen zijner eigendommen behoeft. Die toestand bestond na den zevenjarigen oorlog in Silezie en in sommige andere deelen van Duitschland, maar in Frankrijk, Belgie en hier bestaat hij niet, en van daar het verschijnsel, dat men er van de grondbezitters zelven geene aanvragen tot het oprigten van hypotheekbanken ontvangen heeft. Men vindt zeker genoeg eigenaars van vaste goederen die tot zulk eene vereeniging zouden willen overgaan, maar er zijn geen geheele streken, geene provincien, welke daaraan algemeen behoefte hebben; en waarom zou de groote landeigenaar, die overvloed van kapitaal bezit, zijne bezittingen willen verbinden ten behoeve van anderen?

Onder de tegenwoordige omstandigheden heeft men dus in Nederland geene andere hypotheekbanken te wachten dan die welke van de geldschieters uitgaan en tot wie de kapitaalbehoevende eigenaren uit alle deelen des lands zich wenden. Maar kunnen die kapitalisten, het derde der opgegeven stelsels vol-

gende, zich niet eenvoudig bepalen bij eene verificatie der hypothecaire waarde; dat wil zeggen: kunnen zij niet in plaats van bij andere kapitalisten geld te leenen en dat den grondeigenaar uit te keeren, dien grondeigenaar met hunne pandbrieven betalen en hem zelven de zorg overlaten deze brieven tot geld te maken? De administratie ware zeker wel zoo eenvoudig, en de vereeniging ontheven van de verpligting om het geld dat zij tot het sluiten van hare leeningen behoeft zelve op te zoeken; maar ik twijfel er aan, of deze wijze van handelen, zeer aanprijzenswaardig voor eene oude sinds lang beproefde bank, mogelijk zijn zoude bij eene instelling, welke haar crediet nog zal moeten vestigen. Zullen toch de grondeigenaars er toe te bewegen zijn om pandbrieven van de bank voor klinkende munt aan te nemen, dan moeten zij de zekerheid hebben van die pandbrieven overal gemakkelijk te zullen kunnen afzetten en wel voor den prijs, welken de bank hun zelven in rekening heeft gebragt; zoo niet, wat baat hun de leening? Zij bezitten dan papier dat óf niet te verhandelen is, óf dat alleen tegen verlies tot geld gemaakt kan worden; en de voorwaarden van de bank, hoe schoon zij ook schijnen, worden door die omstandigheid werkelijk al zeer bezwarend. Ik weet wel, dat wanneer men er niet in slagen mogt de pandbrieven om en nabij pari te verhandelen, de hypotheekbank in geen geval bestaanbaar is, maar die bank zelve behoort de proef te nemen van haar crediet, en kan dit niet overlaten aan hare schuldenaars, welke daarenboven veel minder dan zij met de kapitalisten in aanraking komen en dus ook veel minder kans hebben dat hunne pogingen om de pandbrieven a pari te verhandelen, zullen slagen.

Aanvankelijk althans houd ik dus de hypotheekbank, welke de grondeigenaars van specie voorziet en zich die specie verschaft door zelve hare pandbrieven te verhandelen, voor de alleen mogelijke. In de hier volgende bladzijden wordt er dan ook alleen op eene zoodanige gedoeld.

II. *De hypotheekbank tegenover de leeners.*

Zal de hypotheekbank aan hare verpligtingen tegenover de geldschieters met naauwkeurigheid kunnen voldoen, dan moeten ook hare schuldenaars hunne verbindtenissen stipt naleven. Uit deze onmisbare levensvoorwaarde van de instelling volgt als eerste regel, dat het leenen op hypotheek met de meest mogelijke omzigtigheid behoort plaats te hebben, want van die mindere of meerdere omzigtigheid hangt voor een goed deel het welslagen van de onderneming af. Natuurlijk dat de statuten en reglementen niets verzuimen om de bestuurders tot die voorzigtigheid te verpligten, en wel in de allereerste plaats door het stellen van deze twee regelen: geene leening dan op *eerste* hypotheek, en geen leening tot hooger bedrag dan de helft of uiterlijk twee derden van de waarde der bezwaarde goederen. De eerste van deze regelen behoeft geen toelichting en is onder ons hypotheekstelsel ook zeer gemakkelijk na te leven. Bij elke aanvrage om kapitaal, welke voor inwilliging vatbaar schijnt, heeft het bestuur slechts de registers van den hypotheekbewaarder te raadplegen; bewijzen deze dat het te verpanden goed onbelast is dan kan de leening worden aangegaan; bewijzen zij het tegendeel dan vervalt de aanvrage van zelve, tenzij er termen bestaan voor de bank om de schuldeischers die voorrang hebben te voldoen en hunne plaats in te nemen. In Frankrijk echter lag juist in de moeijelijkheid om dat toch onmisbaar voorschrift na te leven, het grootste bezwaar tegen de vestiging eener hypotheekbank. Immers, zooals ik boven zeide, de fransche wet kent ook geheime hypotheken, welke, ofschoon niet op de registers ingeschreven, van kracht zijn, zoodat men zich daar groote kosten moet getroosten om de niet eens vòlkomen zekerheid te erlangen, dat er geen andere schulden bestaan, welke bij voorkeur uit het bezwaarde goed gekweten moeten worden. Er 'is daar te lande eene bijzondere wetgeving voor

de hypotheekbanken noodig geweest om die bezwaren op te heffen.

De tweede regel is althans van niet minder gewigt, maar vrij wat moeijelijker in de toepassing. De waarde van vaste goederen te bepalen is geen gemakkelijke zaak; het vereischt de kennis van eene menigte bijzonderheden, welke vooraf naauwkeurig moeten worden nagespeurd, en die de reglementen van de hypotheekbanken dan ook zeer uitvoerig aanwijzen. Ter meerdere voorzigtigheid bepalen sommige, dat de tauxateurs den eigenaar van het goed niet in den bloede zullen mogen bestaan. Maar tot hoe ver zal men bij het beleenen van panden gaan? Mij dunkt *althans* niet verder dan tot de halve waarde, en zelfs die grens zou ik meenen dat alleen dan bereikt moest worden, wanneer het deugdelijk bleek, dat het te bezwaren goed ruimschoots de rente afwerpt, welke de schuldenaar jaarlijks aan de bank zal moeten kwijten. Men houde toch in het oog, dat de waarde van landerijen in den tegenwoordigen tijd tot eene buitengewone hoogte is opgevoerd, zoodat de kooper van die goederen dikwijls met eene rente van 2½ ten honderd vrede nemen moet. Leent de bank bijv. *f* 5000 op een goed dat *f* 10 000 waard is, maar slechts 2½ percent rente oplevert, dan zal, wanneer de annuiteit die de leener aan de bank moet storten 6 percent bedraagt, zijne jaarlijksche schuld meer beloopen dan hetgeen zijn land hem opbrengt. Immers hij trekt dan *f* 250; terwijl hij verpligt is *f* 300 te betalen. Deze omstandigheid belet nu wel niet, dat de schuld ruimschoots gedekt worde door het bezwaarde perceel, maar het gevaar is groot, dat de schuldenaar zijne annuiteit niet geregeld zal kunnen opbrengen en dus de bank verpligten tot verkoop van het goed over te gaan. Hoe minder die verpligting nu voorkomt, hoe beter voor het crediet van de instelling. Dikwijls heeft men er dan ook op aangedrongen om het bedrag van de leening niet enkel te regelen naar de waarde van het goed maar ook naar zijne opbrengst. Zoo is bijv. in Polen de landrente als

grondslag van schatting aangenomen; die rente, met vijf vermenigvuldigd, wordt daar als de waarde van het goed aangenomen. Zonder daarom nog zoo ver te gaan, zou het toch goed zijn, dat ook onze banken geene annuiteit vorderden welke meer beloopt dan de vermoedelijke opbrengst van het verbonden goed.

Er is intusschen ééne omstandigheid — men vergete dit vooral niet — welke veel bijdraagt tot de soliditeit van de bank en wel opweegt tegen mogelijke dwalingen bij de tauxatie. De leener kwijt zijne schuld door jaarlijksche amortisatie, maar tot aan de geheele voldoening van al het verschuldigde blijft zijn goed verbonden. Heeft hij — om de zaak nog eens met een voorbeeld op te helderen — op een land ter waarde van *f* 10 000, eene som van *f* 5000 in leen ontvangen, en verzuimt hij (wat zeker zeldzaam zal voorkomen) reeds in het eerste jaar zijne rente te betalen, dan heeft de bank nog altijd een pand ter dubbele waarde van de schuld. Komt echter, wat ligter gebeuren kan, de nalatigheid in het betalen van de annuiteit eerst later voor, stel in het zestiende jaar, dan zal, als de jaarlijksche amortisatie 1 percent beloopt, de schuld nog maar *f* 4000 bedragen, en toch heeft de bank nog altijd eene waarde van *f* 10 000 tot onderpand. De soliditeit van het pand wordt alzoo met elk jaar grooter.

Omtrent het beleenen van sommige soorten van vaste goederen zijn bijzondere voorschriften noodig. Zoo is het een algemeene regel dat alle gebouwde eigendommen tegen brandschade verzekerd moeten zijn; sommige panden, als schouwburgen, mijnen en steengroeven, worden gewoonlijk in het geheel niet aangenomen, en andere, als onverdeelde eigendommen en die goederen, van welke het vruchtgebruik niet aan den eigenaar behoort, alleen dan wanneer alle belanghebbenden in de verbindtenis toestemmen; op bosschen en wijngaarden wordt zelden meer dan een derde der waarde geschoten. Natuurlijk dat al deze bijzondere voorschriften gewijzigd worden naar gelang van de bijzondere gesteldheid van den staat,

waarin de bank wordt opgerigt, maar hoe naauwkeuriger zij zijn aangewezen hoe meer kansen voor de instelling van haar crediet te handhaven. Zoo zullen de reglementen van onze nederlandsche banken — om maar één voorbeeld te noemen — noodzakelijk bijzondere bepalingen moeten maken omtrent het beleenen van veenderijen of gronden voor uitveening vatbaar.

Nog omtrent één punt dienen de reglementen zich te verklaren, namelijk het maximum van de leening en het minimum. Het maximum hangt natuurlijk af van het kapitaal waarover de bank te beschikken heeft, maar de voorzigtigheid vordert, dat het niet te hoog worde gesteld, vooreerst om geen te groote som aan de soliditeit van een enkel pand te verbinden, en ten andere om te voorkomen, dat men door het leenen van ettelijke zeer groote kapitalen de gelegenheid misse aan andere grondeigenaren de verlangde voorschotten toe te staan. Op de bepaling van het minimum komt niet minder aan. Wel moet de bank zooveel mogelijk ook aan kleine eigenaars ten dienste staan, maar zij houde in het oog, dat de kosten van geregtelijke uitwinning zeer aanzienlijk zijn en dat deze bij eventuelen verkoop in de eerste plaats uit de opbrengst gekweten moeten worden. Leent zij bijv. op een pand, dat *f* 200 waard is, voor een som van *f* 100, dan is het gevaar groot dat zij schade lijden zal. Moet toch dat pand verkocht worden en klimmen de kosten van uitwinning tot *f* 120, dan zal de bank van hare leening van *f* 100 vermoedelijk slechts *f* 80 terug ontvangen. De voorzigtigheid vordert alzoo dat men het minimum niet te laag stelle.

Heeft eenmaal de tauxatie plaats gehad, is tot de leening besloten en haar bedrag bepaald, dan komt de regeling van de annuiteit, welke, mits stipt voldaan, de schuldenaar na verloop van een zeker aantal jaren van zijne verbindtenis vrijmaakt. Reeds boven is gezegd, hoe dat vermogen om door

kleine jaarlijksche bijdragen ook de hoofdsom van de schuld te kwijten, tot het wezen van de hypotheekbank behoort, en toch, het is opmerkelijk genoeg, de eerste inrigtingen van dien aard erkenden dit vermogen niet. Eerst later werd het als eene engelsche methode bij de duitsche hypotheekbanken ingevoerd, maar ook eerst na dien tijd erlangden deze banken hare groote ontwikkeling en hooge beteekenis. En inderdaad, — Adam Smith heeft er al op gewezen — de aard van den grond brengt mede, dat de gelden aan zijne verbetering besteed niet dan zeer langzaam kunnen worden teruggebragt. Zij vereenzelvigen zich geheel met het vaste kapitaal, en al verhoogen zij ook de waarde der producten, de hoofdsom zelve keert niet in handen van den landbouwer terug.

Geen wonder dat de voorwaarden van de geldleening zich allengs naar deze natuurlijke eischen van het grondcrediet hebben geplooid en dat lang vóór het stelsel van annuiteiten nog op de hypotheekbanken werd toegepast, het volksgebruik in sommige landbouwstreken dit stelsel reeds als het alleen passende gehuldigd had. De heer Cherbuliez uit Genève heeft daarvan een merkwaardig voorbeeld aangehaald, toen hij in het jaar 1850 bij de enquête over het grondcrediet door den franschen staatsraad gehoord werd. "In Zwitserland," dus zeide hij namelijk bij die gelegenheid, "bestaat slechts één voorbeeld van een hypotheekbank, welke nu kort geleden werd opgerigt; maar sinds lang zijn daar verschillende contracten in zwang, welke bij uitstek voordeelig zijn voor den landbouw en geheel in overeenstemming met de natuur en de hulpmiddelen van dat bedrijf. Meer bijzonder in het kanton Bern en vooral in het kanton Waadland (en dit klimt op tot den tijd toen het kanton Waadland nog tot Savoije behoorde) vindt men eene instelling, welke nationaal geworden is, te weten de rentebrieven. De leener, die deze brieven teekent, verbindt zich tot de betaling van jaargelden, maar het kapitaal is nooit opeischbaar. Deze contracten hebben zich zoo vereenzelvigd met

de denkbeelden en de gebruiken van het volk, dat de landbouwers in het kanton Waadland niet begrijpen, hoe men eenigzins belangrijke sommen ooit kan leenen zonder het regt te behouden van het kapitaal nimmer terug te geven. Deze brieven worden bij notariële acte opgemaakt en gaan over door eenvoudigen afstand, op de enkele onderteekening van den eigenaar, welke voor een bepaald endossement wordt aangenomen. Zij zijn zeer verspreid en maken een deel uit van het vermogen der gezinnen. Deze instelling is zoo nationaal, dat toen het plan was opgevat om in het hypotheekstelsel eenige verbeteringen te brengen, men verpligt is geweest die rentebrieven, welke insgelijks eenige wijzigingen behoefden, te eerbiedigen, omdat de gunst en het vooroordeel van het publiek ze met angstige jaloezij beschermden." [1])

Langzame amortisatie van de hoofdsom behoort alzoo bij de hypotheekbanken het eerste en voornaamste middel tot schulddelging te zijn, en de wijze waarop men dit middel toepast verdient daarom al onze aandacht.

De annuiteit, welke de schuldenaar jaarlijks aan de bank uitbetaalt en welke hem na verloop van langeren of korteren tijd van al zijne verbindtenissen vrijmaakt, bestaat uit drie verschillende elementen, welke naauwkeurig onderscheiden moeten worden, te weten:

a. de verschuldigde rente,
b. het loon van de bank,
c. de amortisatie.

Wat de rente betreft, deze hangt natuurlijk af van de huur welke de bank zelve voor de kapitalen die zij opneemt betalen moet. Hoe beter de nieuwe instelling zich vestigt, hoe meer haar crediet toeneemt, des te goedkooper zal zij zich geld kunnen verschaffen en des te voordeeliger zullen de voorwaarden worden, die zij op hare beurt den grondeigenaars aanbiedt. Aan-

[1]) *Conseil d'état. Enquête sur le crédit foncier.* 1850 p. 219.

vankelijk spanne men de verwachting echter niet te hoog; de bank moge voordeeliger leenen dan de grondeigenaars, ik twijfel er aan of zij in den eersten tijd op even gunstige voorwaarden zal kunnen leenen als de staat. In elk geval is het voorzigtig de rente, welke in de annuiteit ligt opgesloten, vooreerst althans niet vast te bepalen, want leent de bank tegen een onveranderlijken prijs dan moet deze óf zoo hoog zijn, dat zij tegen alle eventualiteiten gewapend is, en dus dikwijls te hoog, óf het gevaar is groot, dat zij bij ongunstigen staat van de geldmarkt hare pandbrieven niet zal kunnen verhandelen tegen dezelfde rente en dus buiten staat zijn met geldschieten voort te gaan. Het fransche *crédit foncier* heeft dit tot zijne schade ondervonden. Het beste middel om dit bezwaar te voorkomen is de door vele banken aangenomen gewoonte om elke drie maanden den interest te bepalen voor het eerstvolgend kwartaal, en dien te regelen naar den bestaanden koers van het geld.

Het administratieloon daarentegen behoort onveranderlijk en voor alle schuldenaars hetzelfde te zijn. De statuten bepalen het maximum, maar dikwijls stelt men zich met minder tevreden. En inderdaad, hoe kleiner dat loon zijn kan, hoe meer kans dat de bank aan haar doel beantwoorden en bij de grondeigenaars ondersteuning vinden zal. Sommige duitsche banken vorderen slechts een vierde percent, en verlagen nog dikwijls die bijdrage naar gelang de verschuldigde hoofdsom door amortisatie afneemt; maar natuurlijk dat dit voorbeeld niet overal kan worden nagevolgd. Het is dan ook alleen bij banken, welke van de grondeigenaars zelven uitgaan en die daarenboven door den staat met vele belangrijke privilegiën begiftigd zijn, dat men zulke bij uitstek gunstige voorwaarden stellen kan. Hier te lande, waar het kapitalisten zijn die zich vereenigen en waar de staat aan de hypotheekbank noch subsidie noch voorregt hoegenaamd toekent, moet de provisie betrekkelijk veel meer bedragen.

Wat eindelijk de amortisatie betreft, de som die daarvoor jaarlijks moet worden opgebragt, hangt van de leeners zel-

ven af. Zij bepalen het getal jaren in welken de schuld zal worden afgelost, en daarna berekent de bank, hoeveel de schuldenaar elk jaar behoort te storten om de geheele hoofdsom in den gestelden tijd te kunnen kwijten. De volgende kleine tabel, aan de reglementen van de wurtembergsche crediet-vereeniging ontleend, [1]) zal deze berekening duidelijk maken. Aannemende, dat een grondeigenaar, die voor den tijd van 50 jaren 100 florijnen leent eene annuiteit (rente, amortisatie en administratieloon bijeengerekend) van 4.41 ten honderd verschuldigd is, rekent zij uit in welke verhouding die annuiteit zou moeten aangroeijen indien de leener het aantal jaren waarvoor hij de leening aangaat, korter wilde stellen.

Jaren voor welke de leening is aangegaan.	Te betalen rente.	Jaren voor welke de leening is aangegaan.	Te betalen rente.
	Fl. Kr.		Fl. Kr.
50	4.41 $\frac{8}{10}$	29	5.58 $\frac{7}{10}$
49	4.43 $\frac{8}{10}$	28	6.05 $\frac{6}{10}$
48	4.45 $\frac{9}{10}$	27	6.13 $\frac{4}{10}$
47	4.48	26	6.21 $\frac{3}{10}$
46	4.50 $\frac{3}{10}$	25	6.30 $\frac{1}{10}$
45	4.52 $\frac{7}{10}$	24	6.39 $\frac{7}{10}$
44	4.55 $\frac{3}{10}$	23	6.50 $\frac{1}{10}$
43	4.58	22	7.01 $\frac{6}{10}$
42	5.00 $\frac{8}{10}$	21	7.14 $\frac{2}{10}$
41	5.03 $\frac{8}{10}$	20	7.28 $\frac{2}{10}$
40	5.07	19	7.43 $\frac{7}{10}$
39	5.10 $\frac{4}{10}$	18	8.00 $\frac{9}{10}$
38	5.13 $\frac{9}{10}$	17	8.20 $\frac{3}{10}$
37	5.17 $\frac{7}{10}$	16	8.42 $\frac{1}{10}$
36	5.21 $\frac{7}{10}$	15	9.07
35	5.26	14	9.35 $\frac{5}{10}$
34	5.30 $\frac{3}{10}$	13	10.08 $\frac{4}{10}$
33	5.35 $\frac{5}{10}$	12	10.46 $\frac{9}{10}$
32	5.40 $\frac{7}{10}$	11	11.32 $\frac{6}{10}$
31	5.46 $\frac{3}{10}$	10	12.27 $\frac{5}{10}$
30	5.52 $\frac{3}{10}$		

[1]) Zie Mr. W. C. D. Olivier, *Over grondcrediet en hypotheekbanken*, Gorinchem, J. Noorduyn en Zoon, 1855. Pag. 153.

Moet de vrijheid van den leener om zelf den tijd te bepalen in welken hij zijne schuld zal afdoen, geheel onbeperkt zijn? Mij dunkt neen. Het algemeen belang vordert dat men een maximum van jaren stelle, of, wat op hetzelfde neêrkomt, een minimum van amortisatie bepale. Immers het goedkoop leenen mag geen aanleiding worden tot roekeloos leenen, en dit zou al ligt het geval zijn, wanneer de som, welke de schuldenaar jaarlijks moet opbrengen, zoo gering ware, dat zij hem volstrekt geen opoffering kostte. De grondeigenaars zouden anders ongetwijfeld tot hetzelfde kwaad vervallen, waartoe de meeste staten, juist door het al te groot gemak waarmede zij zich de noodige kapitalen verschaften, gekomen zijn: zij zouden roekeloos leenen en den last der rentebetaling op de schouders schuiven van de nakomelingschap. De staat, welks zorgen zich ook over de toekomstige geslachten uitstrekken, behoort hiertegen te waken en naar mijn inzien althans geen leeningen voor langer dan vijftig jaren toe te laten.

Zij die niet bekend zijn met de wonderbare uitkomsten welke men verkrijgt door het stelsel van de oploopende renten in toepassing te brengen, kunnen moeijelijk begrijpen, hoe eene annuiteit van vijf of zes pCt., waaruit behalve de amortisatie ook nog de kosten van rentebetaling en die van administratie bestreden moeten worden, voldoende is, om in een betrekkelijk korten tijd aanzienlijke schulden geheel uit te delgen. Ten behoeve van dezen dient de op nevensstaande bladzijde voorkomende tabel, welke de heer Olivier in zijn werk aan de hannoversche reglementen ontleend heeft.

Bij eene eenigzins naauwkeurige beschouwing van deze eenvoudige tabel raakt men spoedig bekend met het gansche geheim van de oploopende renten, en leert men begrijpen, hoe eene amortisatie van *f* 1000 voldoende is om in den tijd van 44 jaren eene schuld van *f* 100 000 af te lossen.

Immers wat is het geval? De leener betaalt 44 jaren lang dezelfde annuiteit voor eene schuld, die elk jaar vermindert;

Jaren.	Kapitaal verschuldigd bij den aanvang van het jaar.	Bedrag van de annuiteit, tegen 4¾ perc.	Van de annuiteit gaan af: 3½ perc. rente aan de geldschieters.	¼ perc. administratie-loon.	Te zamen.	Voor amortisatie blijft over.	Kapitaal verschuldigd op het einde des jaars.
1	100000	4750	3500	250	3750	1000	99000
2	99000	4750	3465	250	3715	1035	97965
3	97965	4750	3430	250	3680	1070	96895
4	96895	4750	3390	250	3640	1110	95785
5	95785	4750	3350	250	3600	1150	94635
6	94635	4750	3310	250	3560	1190	93445
7	93445	4750	3270	250	3520	1230	92215
8	92215	4750	3230	250	3480	1270	90945
9	90945	4750	3185	250	3435	1315	89630
10	89630	4750	3135	250	3385	1365	88265
11	88265	4750	3090	250	3340	1410	86855
12	86855	4750	3040	250	3290	1460	85395
13	85395	4750	2990	250	3240	1510	83885
14	83885	4750	2935	250	3185	1565	82320
15	82320	4750	2880	250	3130	1620	80700
16	80700	4750	2825	250	3075	1675	79025
17	79025	4750	2765	250	3015	1735	77290
18	77290	4750	2705	250	2955	1795	75495
19	75495	4750	2640	250	2890	1860	73635
20	73635	4750	2575	250	2825	1925	71710
21	71710	4750	2510	250	2760	1990	69720
22	69720	4750	2440	250	2690	2060	67660
23	67660	4750	2370	250	2620	2130	65530
24	65530	4750	2295	250	2545	2205	63325
25	63325	4750	2215	250	2465	2285	61040
26	61040	4750	2135	250	2385	2365	58675
27	58675	4750	2050	250	2300	2450	56225
28	56225	4750	1970	250	2220	2530	53695
29	53695	4750	1880	250	2130	2620	51075
30	51075	4750	1790	250	2040	2710	48365
31	48365	4750	1695	250	1945	2805	45560
32	45560	4750	1595	250	1845	2905	42655
33	42655	4750	1495	250	1745	3005	39650
34	39650	4750	1390	250	1640	3110	36540
35	36540	4750	1280	250	1530	3220	33320
36	33320	4750	1165	250	1415	3335	29985
37	29985	4750	1050	250	1300	3450	26535
38	26535	4750	930	250	1180	3570	22965
39	22965	4750	805	250	1055	3695	19270
40	19270	4750	675	250	925	3825	15445
41	15545	4750	540	250	790	3960	11485
42	11485	4750	400	250	650	4100	7385
43	7385	4750	260	250	510	4240	3145
						96855	
Blijft verschuldigd voor het volgend jaar........						3145	
						100000	

het aandeel dat de rente in die annuiteit inneemt wordt daarom elk jaar kleiner, terwijl het aandeel dat er voor amortisatie overblijft in dezelfde verhouding grooter wordt.

Wanneer wij de bijdrage voor administratiekosten, welke in onze tabel altijd *f* 250 beloopt, buiten rekening laten, dan betaalt de schuldenaar jaarlijks *f* 4 500. In het eerste jaar is die schuld dus zamengesteld:

3½ pCt. rente van *f* 100 000	*f* 3 500	of 77.77⁵	pCt.
amortisatie	„ 1 000	„ 22.22⁵	„
Geheel	*f* 4 500	of 100	pCt.

Maar reeds in het tweede jaar is de toestand een andere; immers door de amortisatie van *f* 1000 is de schuld tot *f* 99 000 teruggebragt, welker rente, à 3½ pCt. slechts

bedraagt	*f* 3 465	of 77	pCt.
zoodat er voor amortisatie overblijft	„ 1 035	„ 23	„
Te zamen	*f* 4 500	of 100	pCt.

En nu het derde jaar. Zal de leener dan nog *f* 98 000 schuldig blijven, en daarvan 3½ pCt. rente moeten betalen? Neen zeker; 't is wel waar dat hij slechts *f* 2000 afloste, maar de *f* 1000 van het eerste jaar hebben inmiddels ook vruchten gedragen, ook 3½ pCt. rente, of *f* 35, opgeleverd. Het terugbetaalde beloopt alzoo reeds *f* 2035, en de schuld die overblijft nog maar *f* 97965. De verhouding wordt derhalve in het derde jaar reeds als volgt:

3½ pCt. rente van *f* 97965	*f* 3430	of 76.22½	pCt.
overschot voor amortisatie	*f* 1070	„ 23.77½	„
Geheel	*f* 4500	of 100	pCt.

Men heeft slechts de bovenstaande tabel te raadplegen om de berekening die ik maakte te vervolgen en te begrijpen welke uitkomsten men verkrijgt wanneer wat telkens van de eene som is afgetrokken aan de andere wordt toegevoegd. Reeds in het 16de jaar is de verhouding deze:

3½ pCt. rente van *f* 80.700	*f* 2825	of 62.77½	pCt.
overschot voor amortisatie	*f* 1675	„ 37.22½	„
Geheel	*f* 4500	„ 100	pCt.

Indien de tabel, welke ik mededeelde, de werking van de oploopende renten duidelijk maakt, zij toont tevens aan, hoe voordeelig de aflossing bij annuiteiten voor alle partijen is. Stellen wij toch dat de grondeigenaar door een gelukkig toeval bij een gewonen geldschieter *f* 100 000 had kunnen leenen voor den tijd van 44 jaren tegen eene rente van slechts 3½ pCt.; welke sommen zou hij dan hebben moeten opbrengen?

Vooreerst 44 maal *f* 3500 of....................	*f* 154 000
en voorts in het 44ste jaar de hoofdsom, of........	» 100 000
Geheel..	*f* 254 000
De hypotheekbank daarentegen vordert slechts 44 annuiteiten van *f* 4500, en dus in het geheel...........	*f* 209 000
zoodat er voor den leener eene winst overblijft van..	*f* 45 000

De bank heeft niet minder goede zaken gemaakt: zij vroeg als loon slechts ¼ pCt., of *f* 250, maar zij ontving die jaarlijks, of 44 maal, en dus in het geheel niet minder dan *f* 11000.

De afloopende betaling van annuiteiten is alzoo, om de eigenaardige voordeelen aan dat stelsel verbonden, bij de hypotheekbanken het voornaamste middel van schulddelging, maar het kan het eenige niet zijn. Hoe voordeelig de betaling in kleine termijnen voor mij ook zijn moge, indien ik door deze of gene omstandigheid eigenaar word van kapitaal dan kan mijn belang medebrengen, en brengt het inderdaad mede, dat ik dadelijk al mijne schulden kwijte, die aan de hypotheekbank niet uitgezonderd. Daarenboven de wet geeft aan koopers van vaste goederen uitdrukkelijk regt de daarop klevende hypotheken dadelijk af te lossen, en natuurlijk dat de contracten van de hypotheekbank dit regt niet kunnen verkorten. Elk schuldenaar, voor hoe langen tijd hij zich ook moge verbonden hebben, moet dus wanneer hij wil zich van zijne verbindtenissen kunnen losmaken door aan de bank het haar toekomende te betalen; en hoeveel dit bedraagt kan hij zelf zonder moeite nagaan. Keeren wij bijv. tot onze bovenstaande tabel terug, en stellen wij het geval van iemand die *f* 100 000 voor 44 jaren leenende,

na verloop van het twintigste jaar door vooruitbetaling (*anticipatie*) zijne schuld wil kwijten, dan vinden wij in die tabel dadelijk aangewezen, dat hij daartoe eene som van *f* 71 710 noodig heeft.

Misschien gaat die som de financiele krachten van den schuldenaar te boven, daar hij slechts dertig of veertig duizend gulden ter zijner beschikking heeft; wat dan? Is hij dan onherroepelijk gebonden aan zijne eerste verbindtenis? Neen, zegt de bank, kunt gij uwe schuld niet geheel aflossen en wilt gij toch het kapitaal dat gij beschikbaar hebt tot gedeeltelijke schulddelging kwijten, welnu, betaal mij dan wat gij hebt, en ik zal uwe schuld dienovereenkomstig verminderen. Zijt gij — om altijd weder op onze tabel terug te komen — na verloop van twintig jaren nog *f* 71 710 schuldig, en wilt gij *f* 20 000 te gelijk aflossen, dan kunt gij naar verkiezing óf dadelijk van het twintigste jaar tot het dertigste overspringen en zoodoende de vierentwintig jaren, gedurende welke gij mij eene annuiteit van *f* 4750 schuldig zijt gebleven, met tien verminderen; óf verlangt gij geene verkorting in den tijd uwer verbindtenis, dan verminder ik uwe annuiteit voor de nog overblijvende vierentwintig jaren naar evenredigheid.

De schuldenaar geniet alzoo eene volkomen vrijheid omtrent de wijze waarop hij zich van zijne verbindtenis kwijten zal; enkel verbonden aan zijne annuiteit kan hij van elke gunstige gelegenheid gebruik maken om zijne schuld geheel of gedeeltelijk af te lossen, en zulks 't zij in pandbrieven van de bank, 't zij in geld. Slechts eene beperking is noodig: wil men het beheer van de bank niet al te moeijelijk maken, dan moeten de sommen ter gedeeltelijke aflossing aangeboden, niet te onbeduidend zijn en althans zeker minimum bereiken. Het fransche *crédit foncier* stelt dit minimum op een twintigste deel van het nog verschuldigde kapitaal.

III. *De hypotheekbanken tegenover de geldschieters.*

Zal de hypotheekbank op de voorwaarden, die ik hierboven in groote trekken mededeelde, aan de eigenaars van vaste goederen leenen, dan moeten er kapitalisten gevonden kunnen worden, welke haar de daartoe vereischte gelden leenen. Het welslagen van de onderneming hangt van deze eerste voorwaarde af, want al moge de bank ook een gedeelte van haar eigen kapitaal op hypotheek willen uitleenen, dit is natuurlijk te beperkt om in de behoefte aan geld te voorzien.

Het geheele plan berust alzoo op de onderstelling, dat het beroep op de kapitalisten niet onbeantwoord blijven zal, en dat deze genoeg vertrouwen zullen stellen op het crediet van de bank om haar hunne ledig liggende gelden te leenen. Waar op steunt dat vertrouwen? Op de schuldbekentenissen, welke de bank in ruil van het ontvangen geld uitgeeft, en die bekend zijn onder den naam van *pandbrieven.* Is dat vertrouwen gegrond? Zeker, wanneer althans de statuten en reglementen de noodige waarborgen aanbieden. Immers de maatschappij aan welke ik leen, heeft eene groote menigte hypotheken op vaste goederen, welker gezamenlijke waarde die van de uitgegeven pandbrieven minstens met 100 percent overtreft. Leen ik haar *ƒ* 100, dan weet ik dat voor de schuldbekentenis, welke ik in de plaats krijg, een vast goed verbonden is van minstens *ƒ* 200 waarde. De pandbrief, dien ik ontvang, is dus eigenlijk een hypothecaire titel, en wel een zeer deugdelijke, die dan ook als andere titels van dien aard rente oplevert. Het groote onderscheid met andere soortgelijke schuldvorderingen — en dit onderscheid is geheel in mijn voordeel — bestaat hierin, dat de pandbrief niet op naam behoeft te staan, maar eenvoudig aan toonder kan luiden, zoodat ik in de gelegenheid ben dien zonder omslag of formaliteit aan anderen te verkoopen. Zijn er intusschen bijzondere redenen, welke het wenschelijk maken, dat de brief mijn naam vermelde, dan kan

ik ook dat vorderen, terwijl ik in zulk een geval nog altijd het regt behoud, de schuldbekentenis, als een gewonen wissel, bij endossement aan anderen over te dragen.

Bij de uitgifte van pandbrieven staat één groote regel op den voorgrond, te weten deze: dat het bedrag van die uitgifte de waarde van de op hypotheek voorgeschoten gelden niet mag overtreffen. Deze regel is van zóó overwegend belang, dat er zonder dien geen solide hypotheekbank bestaanbaar is. En natuurlijk: de pandbrieven vertegenwoordigen de hypothecaire inschrijvingen; zij zijn die inschrijvingen zelven, maar in een anderen en beteren vorm; zonder eene hypotheek, die ze dekt, hebben zij de waarde van scheurpapier. Alle statuten stellen dan ook het hier bedoelde verbod terwijl de reglementen daarenboven onderscheidene voorschriften behelzen om de naleving van dat verbod te verzekeren. Van welken aard deze voorschriften behooren te zijn laat ik in het midden, daar ik mij liever niet wil wagen in de bijzonderheden van de administratie, vooreerst om het daar zoo dreigend gevaar van mistasten te ontgaan en ten andere omdat die bijzonderheden zoo geheel afhangen van plaatselijke omstandigheden, dat het niet mogelijk is daarvoor vaste en overal geldende regelen aan te wijzen. Toch komt op die voorschriften veel aan, en de bank doet daarom verstandig wanneer zij ze zoo inrigt, dat de eerlijkheid van het bestuur in geen geval zelfs van verre in verdenking kunne worden gebragt.

De pandbrieven geven rente, zooals ik zeide; meer of minder naarmate het crediet van de instelling en de staat van de geldmarkt het toelaten. De bank beantwoordt eerst dan volkomen aan haar doel, wanneer hare schuldbrieven aan de schuldbekentenissen van den staat voorgetrokken en dus tegen minder rente *a pari* worden afgezet; maar men begrijpt ligt dat dit doel eerst na verloop van tijd te bereiken is, wanneer het koopen van pandbrieven geheel in de gewoonten van het volk zal zijn doorgedrongen en het crediet dat die brieven ge-

nieten het vertrouwen zal evenaren dat de certificaten van onze nationale schuld inboezemen. In alle streken van Duitschland is dit werkelijk het geval, getuige het feit, dat de pandbrieven daar a pari tegen een rente van 2 à 3 percent verhandeld worden; maar ook daar is die groote uitkomst eerst langzaam verkregen, en onderscheidene banken, die zich nu in een zoo onbepaald crediet verheugen, hebben aanvankelijk aan hare schuldeischers eene rente van 9 en 10 percent moeten uitkeeren. Het waren trouwens buitengewone tijden, waarmede de tegenwoordige niet vergeleken kunnen worden.

Men erkent algemeen, dat een der meest afdoende middelen welke de bank te baat kan nemen om tot een lagen rentestandaard te geraken, gelegen is in de uitgifte van pandbrieven, welke slechts een zeer klein kapitaal vertegenwoordigen. De financiele geschiedenis van de laatste jaren heeft duidelijk bewezen hoeveel voordeel het splitsen der actiën in kleine sommen den geldleener oplevert, en voor geen soort van schuldbekentenissen blijkt dat voordeel duidelijker dan voor de pandbrieven. Nevens de groote en magtige kapitalen, welke op de aanzienlijke middenpunten van de handels- en nijverheidsbeweging zijn bijeengebragt, heeft men in elk beschaafd land een tal van kleine kapitalen, die, hoe onbeduidend op zichzelven, zoo dikwijls zij zich zamenvoegen onmetelijke sommen vertegenwoordigen. Vroeger kwamen die kleine kapitalen bij het sluiten van leeningen slechts zelden in aanmerking; maar tegenwoordig, nu de eischen van den oorlog zulke verbazend groote opofferingen vergen, en het stelsel van schulden maken op vrij wat reusachtiger schaal wordt toegepast dan ooit te voren, hebben sommige staten begrepen, dat, wilden zij zich al de gelden ter voorziening in hunne schier grenzenlooze behoeften noodig, op aannemelijke voorwaarden verschaffen, een beroep op al die kleine kapitalen onmisbaar was. Frankrijk vooral heeft door het uitgeven van kleine obligatiën die proef genomen, en daarbij uitkomsten verkregen, welke zelfs de

stoutste verwachting overtroffen. En geen wonder, want zooals het credietstelsel in de meeste staten van Europa is ingerigt, moge de gelegenheid tot eene voordeelige plaatsing voor de groote kapitalen niet ontbreken, de kleine zoeken die veelal te vergeefs en blijven daarom zelden doof voor de stem welke ze tot een vruchtbaar gebruik roept, wanneer de houders van die kapitalen maar van de soliditeit der leeners overtuigd zijn. De tijd waarin men die kleine schatten met angstige zorg aan het oog van vreemden trachtte te onttrekken en de vrees van ze te zullen verliezen zwaarder woog dan de zucht om ze productief te maken, is lang voorbij; ook de eenvoudigste is tegenwoordig gevoelig voor de weelde van "het couponnen knippen." Hoe onbeduidend de som ook zij welke dat bedrijf hem oplevert, hij weet dat het zuiver voordeel is en dat dit voordeel kan genoten worden zonder dat de veiligheid van het kapitaal dat hem die vruchten biedt, gevaar loopt.

De hypotheekbank moet dit voorbeeld volgen en door de uitgifte van pandbrieven, welke slechts eene geringe waarde vertegenwoordigen, die zelfde kleine kapitalen opzoeken. Natuurlijk, want zal zij werkelijk den landbouw gerieven, dan kan zij haren geldschieters slechts geringe rente aanbieden, veel geringer dan de groote kapitalen in handel, nijverheid en buitenlandsche geldleeningen bedingen kunnen. Het zijn in de eerste plaats de *capitaux timides*, de vreesachtige kapitalen, zooals de franschen ze zeer plastisch noemen, welke door hare tusschenkomst den landbouw moeten toestroomen; de kapitalen die meer naar veilige plaatsing dan naar hooge rente streven; de in cassa's van bijzondere personen, maatschappijen en bedrijven, welke nu renteloos liggen, en die men toch wel eenige vruchten wil doen dragen; de spaarpenningen van den landbouwer zelven, die in zijne kast weggesloten hem nu volstrekt geen voordeel geven; en later, wanneer het crediet van de hypotheekbank boven allen twijfel verheven is en onwankelbaar vaststaat, de schoonste en eerbiedwaardigste van alle kapitalen,

de penningen welke de arbeider ter bewaring aan de spaarbanken toevertrouwt.

Het groote vertrouwen dat de duitsche hypotheekbanken genieten, heeft haar in de gelegenheid gesteld tot zelfs pandbrieven van slechts 20 thalers in omloop te brengen. Zoover ook in Nederland te gaan ware aanvankelijk niet voorzigtig, en zou vermoedelijk niet eens mogelijk zijn; maar toch acht ik het wenschelijk, dat de statuten het minimum van de pandbrieven niet hooger stellen dan *f* 50. Zijn zulke kleine obligatien niet dadelijk te plaatsen, welligt zullen zij later, wanneer de instelling van het grondcrediet wortel heeft geschoten in ons vaderland, veel aftrek vinden.

Wij weten nu hoe de pandbrieven in de wereld komen; maar hoe moeten zij gelost worden? Eene inwisseling op zigt, ofschoon in Duitschland wel eens beproefd, is onmogelijk, hoe groot het vertrouwen ook zijn moge dat de banken genieten. Natuurlijk, de pandbrief is geen bankbillet, welks waarde geacht wordt in de kelders van de onderneming aanwezig te zijn; hij is de rentegevende vertegenwoordiger van een kapitaal, dat de bank voor 20 of 30, misschien 50 jaren heeft uitgeleend, en hoe zal zij dadelijk teruggeven wat eerst na zoo groot tijdsverloop in hare handen terugkomt? Heeft de houder van den pandbrief geld noodig dan verkoope hij zijne obligatien, even als de schuldeischers van den staat de hunne; zoo niet dan wachte hij op het tijdstip van aflossing.

De aanwijzing van dat tijdstip geschiedt gewoonlijk door middel van loting. De hypotheekbank ontvangt namelijk jaarlijks van al hare schuldenaars de bepaalde annuiteiten, die, zooals wij zagen, uit drie verschillende elementen bestaan, te weten 1° uit de rente van de verschuldigde som, 2° uit administratieloon, en 3° uit een klein gedeelte van de hoofdsom, tot hare amortisatie bestemd. De rente gaat naar de gezamenlijke houders

der pandbrieven, tegen inwisseling der verschenen coupons; het administratieloon komt in de kassen van de maatschappij, terwijl de sommen voor amortisatie opgebragt, ook werkelijk tot dat doel gebezigd worden. De bank onderzoekt namelijk hoeveel pandbrieven van elke reeks met die sommen gekweten kunnen worden en trekt uit eene bus de nommers welke in het voorregt der aflossing zullen deelen. Gewoonlijk geschiedt die loting in tegenwoordigheid van de commissie van toezigt.

Naarmate de hier bedoelde uitlotingen meermalen voorkomen en dus de kans van à pari te worden afgelost voor elken pandbrief zich meermalen voordoet, naar die mate bestaat er ook meer reden om te hopen, dat ze doorloopend tegen hun nominaal bedrag zullen worden verhandeld. Immers eene obligatie, welke elk oogenblik ter inwisseling tegen hare volle waarde kan worden opgeroepen, zal in den regel, wanneer althans het crediet van de bank goed gevestigd is, en de rentebetaling geregeld plaats heeft, niet ver beneden die waarde worden omgezet. Sommige hypotheekbanken hebben dan ook de goede gewoonte aangenomen van de uitloting vier maal 's jaars te doen plaats hebben, een hulpmiddel dat zeker vrij wat meer aanbeveling verdient en het crediet der pandbrieven beter verzekert dan het hulpmiddel dat andere banken, b. v. het fransche *crédit foncier*, hebben uitgedacht, te weten het uitloven van meer of minder belangrijke premien aan de houders der eerste uit de bus getrokken nommers. Immers nog geheel daar gelaten, dat het voordeel van die premien slechts schijnbaar is, omdat de daartoe vereischte sommen uit de renten gevonden moeten worden, en dus de interessen welke de pandbrieven opleveren aanmerkelijk drukken, zoo hebben zij nog dit nadeel, dat de obligatiën der hypotheekbanken zoodoende tot een fonds van speculatie worden gemaakt. Deze karaktertrek nu, weinig aanbevelingwaardig op zich zelven, past allerminst bij de beleening van die soort van kapitalen, welke de hypotheekbank, naar ik zeide, in de eerste plaats moet trachten te lokken.

Het fransche *crédit foncier* betaalde aanvankelijk slechts 3 pCt. rente voor zijne schuldbrieven, maar het loste zijne obligatiën van 1000 francs met 1200 francs af, en betaalde nog daarenboven voor premiën aan de eerstuitkomende loten jaarlijks ruim 800 000 francs. Liet het die voordeelen achterwege dan zou het aan al zijne schuldeischers 4 pCt. interest kunnen uitbetalen. Daar het buitendien bleek, dat deze voordeelen in sommige gevallen zeer schadelijk waren voor die leeners, welke zich bij anticipatie van hunne schuld wilden kwijten, heeft men later althans van de premiën bij de uitloting afgezien en de rente der pandbrieven welke zonder verhooging tegen hunne nominale waarde werden ingewisseld op vier ten honderd bepaald.

Indien loting het gewone middel is dat de hypotheekbanken bij aflossing van pandbrieven te baat nemen, elk ander, bijv. aflossing naar den ouderdom der omloopende obligatien, is in beginsel even goed, mits het aan alle schuldeischers dezelfde regten verzekert. De hoofdzaak is maar; dat de werkelijke en de nominale waarde van de schuldbekentenissen der bank onderling zoo min mogelijk verschillen; vreest men zulk een verschil niet of kan men ook zonder loting door andere middelen daartegen waken, dan ware dit, naar mijn inzien, nog wel zoo goed, omdat dan aan den handel in pandbrieven zelfs elke zweem van kansberekening ontnomen zoude worden.

Het bestuur van eene hypotheekbank, zoo als ik die in korte trekken heb trachten te schetsen, eischt — men zal het mij zonder moeite toegeven — de hulp van kundige mannen, die in het beheer van geldzaken bijzonder bedreven zijn en wier persoonlijk crediet in de oogen ook van het groote publiek boven alle verdenking verheven is. Hoe meer de statuten en reglementen door het vestigen van eene strenge controle tot verhooging van het vertrouwen op een deugdelijk beheer kunnen

bijdragen, hoe beter waarborgen voor het welslagen der onderneming. De bepaling dat de directeuren ter zijde worden gestaan door eene commissie uit de aandeelhouders, wier toestemming vereischt wordt tot alle gewigtige handelingen, die de kapitalen van de maatschappij verbinden, is, voor zoover ik mij herinner, aan alle statuten gemeen, en heeft zeker hare waarde, zij het ook dat die waarde grootendeels afhangt van de meer of minder afdoende bepalingen, welke de reglementen voor de uitoefening van dit toezigt vaststellen.

Ten einde de controle nog te versterken hebben de meeste gouvernementen, welke tot de oprigting van hypotheekbanken magtigden, aan die instelling een regeringscommissaris toegevoegd, met het houden van toezigt belast. Voor zoover de staat — en dit was zeer dikwijls, ja in den regel het geval — aan de banken belangrijke subsidiën of groote voorregten schonk, bestond er voor dien maatregel reden genoeg, maar waar dit het geval niet is, in ons vaderland b. v., beken ik gaarne aan dit officiëel toezigt zeer weinig te hechten. Een paar goede bepalingen in de statuten of reglementen leveren meer degelijke waarborgen dan dergelijk toezigt, vooral dan wanneer men het toezigt van het publiek voor het zijne in de plaats stelt en eene maandelijksche openbaarmaking van den stand der rekening voorschrijft. Eene dergelijke openbaarmaking - ik erken het gaarne, — heeft althans in den eersten tijd van het bestaan eener bank hare keerzijde, maar ik geloof dat de aandeelhouders wel zullen doen wanneer zij over die zwarigheden heenstappen en het ware crediet zoeken daar waar het alleen te vinden is, namelijk in de wetenschap van het publiek, dat het vertrouwen 't welk gevraagd wordt, ook werkelijk verdiend is. Verlangt men duurzaam op even gunstige voorwaarden geld te leenen als de staat zelf, dan doe men ook als deze en legge zijne finantiële gesteldheid elk oogenblik bloot onder het oog des publieks.

Maar de houders van pandbrieven behoeven nog andere waar-

borgen dan die van eene goede controle; de bank moet genoeg geldelijke middelen bezitten om al hare verbindtenissen gestand te doen. De pandbrieven steunen wel op vaste goederen van eene dubbele waarde, maar, hoe onwaarschijnlijk ook, deze zouden op een gegeven oogenblik onvoldoende kunnen zijn tot kwijting van alle schulden. Mogt ooit een dergelijk geval zich voordoen, dan is het maatschappelijk kapitaal — dat trouwens niet zeer groot behoeft te zijn — aansprakelijk, en nevens dat kapitaal de reserve-kas, welke uit een deel van het administratieloon wordt opgebragt.

Bedrieg ik mij niet, dan is zulk eene reserve-kas vooral voor eene nederlandsche hypotheekbank volstrekt onmisbaar. Immers het groote gevaar waaraan elke hypotheekbank bloot staat is de ongeregelde betaling van de annuiteiten, en dit gevaar dreigt het meest in de eerste jaren van de instelling, wanneer de leeners op hypotheek nog niet genoeg zullen weten, dat zij in plaats van den particulier, zoo ligt tot plooijen, schikken en uitstellen te bewegen, een schuldeischer over zich hebben, die, wil hij zijne eigene verpligtingen nakomen, onwrikbaar aan al zijne regten moet vasthouden en die zonder mededoogen doen gelden. Juist met het oog op de verpligting waarin de bank aanvankelijk meermalen zal worden gebragt, om namelijk het verbonden goed te doen verkoopen, hebben de meeste staten aan de hypotheekbanken bijzondere voorregten toegekend, deels om die verpligting te voorkomen, deels om hare naleving meer gemakkelijk te maken: de bevoegdheid om bij wanbetaling het verbonden goed te beheeren en de vruchten tot schulddelging te bezigen; de bepaling dat surséance van betaling niet zal gelden tegenover de bank, en allermeest vereenvoudiging van formaliteiten en vermindering van kosten bij geregtelijke uitwinning. Al deze en dergelijke privilegien moeten onze banken derven: het eenige wat zij in hare contracten kunnen bedingen is de bevoegdheid, bedoeld in artikel 1223 van het burgerlijke wetboek, om bij wanbetaling onherroepe-

lijk gemagtigd te zijn tot den openbaren verkoop van het verbonden perceel. Of de bank met deze enkele bevoegdheid kan volstaan dan wel of zij om regelmatig te werken bijzondere voorregten en op sommige punten wijziging van wetgeving noodig heeft, waag ik niet te beslissen; de ervaring moge het uitwijzen. Maar terwijl deze omstandigheid aan den eenen kant eene sterke drangreden behoort te zijn om bij het tauxeren van de waarde der perceelen groote voorzigtigheid in acht te nemen, zoo doet zij aan den anderen kant de behoefte ontstaan aan eene kas, welke in geval van wanbetaling de ontbrekende annuiteiten kan voorschieten tot dat de verkoop der verbonden perceelen hebbe plaats gehad.

Het voorbeeld door sommige duitsche banken gegeven, die eenige percenten van het in leen verstrekte kapitaal terughouden en die bezigen als waarborgfonds tegen wanbetaling, is dan ook in mijn oog zeer aanbevelenswaardig, wanneer althans de annuiteiten, welke men van de leeners vergen moet, niet reeds zoo hoog zijn, dat eene dergelijke korting om die reden onraadzaam wordt. Trouwens deze korting behoeft den leeners nog niet op geldelijk verlies te staan te komen; men zou de rente, welke de teruggehouden percenten opleveren, kunnen ontvangen in mindering van de annuiteit, en dan alleen het kapitaaltje aanspreken wanneer de schuldenaar in gebreke bleef. Intusschen ook deze opmerking wil ik niet te zeer aandringen, daar er zoo ligt mij onbekende practische bezwaren kunnen bestaan, welke de naleving van den gegeven raad onmogelijk maken.

Ten slotte nog een enkel woord over de voordeelen, welke de hypotheekbank voor hare aandeelhouders belooft op te leveren. Natuurlijk dat deze grootendeels afhangen van de bijzondere bepalingen, welke in de statuten en reglementen voorkomen. Sommige van deze zijn zeer vernuftig in het uit-

vinden van allerlei kleine voordeelen, maar de meeste stellen meer gematigde eischen. En te regt: want het eigenbelang van de bank vordert, dat zij vooral in den aanvang hare schuldenaars, die dan toch ten slotte al die voordeelen betalen moeten, niet te zeer drukke, terwijl daarenboven de omstandigheid, dat de aandeelhouders schier aan geen verliezen blootstaan, het stellen van hooge eischen behoort tegen te houden. De voordeelen blijven in elk geval belangrijk genoeg, want vooreerst geniet de maatschappij de rente van haar eigen kapitaal; voorts hetgeen overblijft van het administratieloon na aftrek der kosten van beheer en der bijdragen voor het reservefonds, en eindelijk verschillende winsten op de renten. Zoo worden de pandbrieven gewoonlijk eerst een half jaar na de uitloting afbetaald, ofschoon zij zoodra de uitloting heeft plaats gehad ophouden rente te dragen; zoo zijn de schuldenaars die zich reeds bij anticipatie kwijten, in den regel verpligt een half-jaar rente als surplus uit te keeren, terwijl eindelijk de regel is aangenomen om de annuiteiten in halfjaarlijksche termijnen in te vorderen en de renten der pandbrieven slechts eenmaal 's jaars te kwijten. Dit laatste voordeel, ofschoon schijnbaar weinig beduidend, is niet onbelangrijk. Immers, stel dat de bank op 30 Junij en 31 December telkens *f* 50 000 aan rente ontvangt, en die rente als één som op 31 December aan de houders van pandbrieven uitkeert, dan geniet zij een half jaar lang de rente van *f* 50.000.

5*

De waarde van de hypotheekbank voor Nederland.

Indien ik er in geslaagd mogt zijn aan hen die de hypotheekbank niet kennen eene heldere voorstelling te geven van haar wezen en werken dan is de taak om haar te verdedigen tegen de aanvallen waaraan zij heeft blootgestaan gemakkelijk genoeg.

De beste verdediging ligt al dadelijk in eene verwijzing naar hare geschiedenis. Immers zij die de instelling onpractisch noemen, of beweren dat haar invloed op de algemeene welvaart een schadelijke zijn zal, moeten zich buigen voor het gezag der feiten, die ons niet in dit of dat bijzonder land, maar in een groot aantal rijken van Europa, onderling zeer onderscheiden, de hypotheekbank als bloeijende voorstellen en als welvaart verspreidende rondom zich. Het is het oude, maar wel beproefde argument van den wijze, die, toen men in zijne tegenwoordigheid de beweging loochende, zich voortbewoog en bij die enkele daad zijn antwoord bepaalde.

De hypotheekbank is eene vrucht van den zevenjarigen oorlog in Duitschland. Pruissen had de overwinning duur gekocht, want het schoone Silezië lag verwoest, zijn landbouw was vernietigd, en de groote grondeigenaars, uitgeput door de oorlogskosten, zochten te vergeefs naar middelen om de verbindtenissen, welke zij hadden aangegaan, na te leven. Door nood gedrongen vroegen en verkregen zij van Frederik II een besluit, dat een termijn van drie jaren stelde voor de kwijting van vervallen hypotheekschulden. Voor het oogenblik waren de grondeigenaars gered, maar het grondcrediet lag vernietigd, en wat dit verlies beteekende openbaarde zich al spoedig in

de moeijelijkheid om de kapitalisten, tegen welken hoogen interest dan ook, tot nieuwe leeningen over te halen. Eindelijk kwam er redding uit Berlijn: een daar gevestigd koopman, Wolfgang Büring, de zaakgelastigde van de silezische grondbezitters, ontwierp namelijk het plan eener vereeniging, uit die grondbezitters zamengesteld, welke aan elken eigenaar hypotheekbrieven verstrekte tot de helft van de waarde zijner goederen, de interessen aan de houders dier brieven uitbetaalde en zich verbond de voorgeschoten kapitalen bij wederopzegging uit te keeren. Aanvankelijk kostte het moeite deze vereeniging van hypothecair grondcrediet tot stand te brengen, maar Frederik II kwam haar te hulp met een voorschot van 300 000 thalers, en van dat oogenblik af was de onderneming gevestigd en welhaast in vollen bloei.

Eens het plan ten uitvoer gelegd, mogt de verbetering en volmaking van het eerste ruwe werk veilig aan den tijd en de ervaring, welke hij medebragt, worden overgelaten. En lang liet die tijd zich niet wachten, want reeds twintig jaren na de vestiging van de silezische bank, in 1790, kwam te Celle in Hannover eene maatschappij van grondcrediet tot stand, welke de geleidelijke schulddelging toeliet. Het was George III, de koning van Hannover zelf, die, toepassende wat hij in Engeland zoo gunstig had zien werken, het denkbeeld van amortisatie met oploopende renten aangaf en ten uitvoer leggen deed.

Van dat oogenblik af was de toekomst der hypotheekbanken in Duitschland verzekerd en volgde de vestiging van dergelijke instellingen in andere provincien en staten zich spoedig op, 't zij dan dat, als in Polen, dezelfde oorzaak als in Silezie, de nood van de adellijke grondeigenaars namelijk, tot de onderneming leidde, 't zij dat de vruchten, welke zij elders opleverde daartoe eene genoegzame aansporing waren.

Men kan de hypotheekbanken thans in Duitschland bestaande en op zijn voorbeeld elders gesticht tot drie groepen terugbrengen: de meeste, als zes provinciale banken in Pruissen, vijf in

Hannover, de credietvereenigingen van Gallicie en Wurtemberg, twee banken in het koningrijk Saksen, één in Mecklenburg, de credietkassen van Bremen en Hamburg, twee banken in de russische Oostzee-provincien, de groote maatschappij van grondcrediet voor het koningrijk Polen en de deensche bank, zijn door de *grondeigenaars* opgerigt;

door vereeniging van *kapitalisten* werden opgerigt: de hypotheekbanken van Beijeren, Hessen-Darmstadt en Nassau, de gemeente-banken van Wurtemberg en de instellingen van hypothecair crediet te Bern, in Belgie en in Frankrijk;

terwijl eindelijk in Keur-Hessen, Hannover, Pruissen, Baden, Denemarken en Rusland nog eene of meer hypotheekbanken worden aangetroffen, die *de staat zelf* heeft opgerigt en welke hij regtstreeks door zijne ambtenaren beheert.

De bloei en welvaart der duitsche en poolsche banken blijkt het best uit den prijs harer pandbrieven. Ziehier wat de heer Olivier, meest naar aanleiding van de officiele rapporten, welke de fransche regering daaromtrent deed inwinnen, ten aanzien van die prijzen in zijn meer genoemd werk aanteekent. [1])

"Een sterk sprekend bewijs van het doeltreffende dezer instellingen is, dat, te midden der grootste maatschappelijke en staatkundige woelingen, haar crediet zich altoos heeft staande gehouden. Gedurende de laatste bloedige worsteling van Polen om zijne onafhankelijkheid, zijn de renten steeds geregeld betaald. Dit alleen reeds bewijst groote soliditeit. Om het overzigt meer volledig te maken, worden hier twee tabellen medegedeeld, van den beursprijs der pandbrieven te Berlijn en te Breslau van 1808 tot 1843. Hierin zijn drie tijdvakken op te merken: 1⁰. het tijdvak van depreciatie gedurende de oorlogen met het Fransche Keizerrijk; 2⁰. het tijdvak van vooruitgang sedert den vrede en vóór de conversie van 1838; 3⁰. het tijdvak sedert de conversie en de vermindering van rente.

---

[1]) Olivier, t. a. pl. pag. 14.

A. BEURS VAN BERLIJN.	1808. 8 November.	1821. Januarij.	1826.	1830. Januarij.	1830. December.	1831. October.	1835. Januarij.	1836. Januarij.	1837. April.	1838. Februarij.	1839. Junij [1].	1841. 1 Febr.	1841.	1841.	1841. 31 Dec.	1842. Maart.	1842.	1842. 10 Oct.
Keurmarken en de Nieuwe marken, obligatiën 4 pct.	84	102 $\frac{1}{6}$	102 $\frac{1}{8}$	106 $\frac{1}{2}$	〃	104	〃	〃	100 $\frac{5}{8}$		102 $\frac{1}{4}$	103 $\frac{3}{4}$	103 $\frac{1}{4}$	102 $\frac{1}{8}$	101 $\frac{5}{8}$	103 $\frac{1}{4}$	104 $\frac{1}{8}$	103 $\frac{5}{8}$
Idem, 3 $\frac{1}{2}$	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	97 $\frac{1}{4}$	101 $\frac{1}{3}$								
Pommeren, pandbrieven 4 pct.	86	101 $\frac{5}{8}$	101 $\frac{1}{24}$	106 $\frac{3}{8}$	〃	104 $\frac{1}{2}$	〃	〃	103	101 $\frac{1}{4}$	102 $\frac{1}{2}$	102	〃	102 $\frac{1}{4}$	〃	103 $\frac{1}{4}$	103 $\frac{5}{8}$	103 $\frac{1}{8}$
Idem, 3 $\frac{1}{2}$	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	99								
Oost-Pruissen, pandbrieven 4 pct.	80	82 $\frac{7}{12}$	87 $\frac{5}{12}$	101 $\frac{1}{4}$	〃	97 $\frac{3}{4}$	〃	〃	103 $\frac{1}{4}$	101 $\frac{1}{4}$	101 $\frac{1}{4}$	〃	101 $\frac{1}{4}$	〃	101 $\frac{3}{4}$	103 $\frac{3}{4}$	〃	102 $\frac{3}{4}$
Posen, pandbrieven 4 pc.	〃	〃	92 $\frac{1}{2}$	100 $\frac{3}{4}$	〃	98 $\frac{1}{2}$	〃	〃	103 $\frac{3}{4}$	105	105 $\frac{1}{2}$	〃	〃	〃	104 $\frac{3}{4}$	106 $\frac{1}{2}$	106	〃
Idem, nieuwe pandbrieven	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	102 $\frac{1}{2}$
Silezië, pandbrieven 4 pc.	87	〃	100	106 $\frac{3}{4}$	〃	105	〃	〃	106 $\frac{3}{8}$	105	103	102 $\frac{1}{2}$	〃	〃	100 $\frac{3}{4}$	102 $\frac{1}{2}$	102 $\frac{5}{6}$	〃
West-Pruissen, pandbrieven 4 pct.	70	87 $\frac{5}{6}$	85 $\frac{1}{3}$	101	〃	97	〃	〃	103 $\frac{1}{4}$	102		102 $\frac{1}{2}$	101 $\frac{3}{4}$	102 $\frac{1}{4}$	〃	101 $\frac{5}{8}$	103	102 $\frac{1}{2}$
Idem, 3 $\frac{1}{2}$	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	100 $\frac{5}{12}$	100 $\frac{10}{12}$							
Poolsche hypotheekbrieven	〃	〃	〃	99 $\frac{1}{2}$	72	〃	93 $\frac{1}{4}$	94 $\frac{1}{8}$	94 $\frac{1}{6}$	93 $\frac{1}{2}$	92 $\frac{1}{2}$	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃

1) In het jaar 1839 had de renteverminderinq der obligatiën tot 3½ ten honderd voor alle instellingen van grondcrediet plaats; terzelfder tijd ontnam men aan de houders het regt om in te wisselen en voerde men overal het stelsel in van uitloting en aflossing. De tabel toont, hoe weinig deze maatregelen den koers drukten, hoewel men hun, die de conversie onmiddellijk aannamen, slechts *één* percent premie aanbood.

B. BEURS VAN BRESLAU.	1813. 22 September.	1813. 22 December.	1815. 8 Julij.	1830. 27 Januarij.	1831. 29 October.	1837. 8 April.	1838. Julij.	1839. Januarij.
Breslausche pandbrieven van 1000 Pruissische thalers.	$66\frac{1}{4}$	$72\frac{1}{2}$	$97\frac{1}{2}$	$107\frac{1}{3}$	$106\frac{1}{6}$	107	$104\frac{1}{2}$	104
Idem van 500.	$67\frac{1}{4}$	75	98	$107\frac{2}{3}$	$106\frac{1}{3}$	106	105	105
Idem letter B.	"	"	"	"	"	"	$105\frac{5}{12}$	$105\frac{5}{6}$
Posensche pandbrieven.	"	"	"	$102\frac{1}{3}$	$98\frac{1}{6}$	$103\frac{1}{3}$	105	$105\frac{5}{6}$
Idem Warschausche.	"	"	"	$98\frac{1}{3}$	$90\frac{1}{2}$	92	92	92

"Gedurende het eerste tijdvak is de depreciatie minder groot dan die der staatseffecten en andere fondsen. Gedurende het tweede tijdvak blijven de pandbrieven in den regel boven pari. De conversie, eindelijk, in 1839 tot stand gebragt, heeft de koersen slechts weinig aangedaan, en na eene oogenblikkelijke daling, zijn de prijzen weder spoedig boven pari gestegen.

"De Februarij-omwenteling van 1848 heeft alle waarden der Beurs gedrukt. Gedurende dat jaar is de gemiddelde koers der pandbrieven, rentende $3\frac{1}{2}$ ten honderd, geweest:

in Silezië en Pommeren.......... 93;
" West-Pruissen................ 83;
" Oost-Pruissen................ 96;

"Om deze noteringen echter naar waarde te schatten, moet men ze vergelijken met de koersen der andere fondsen, die, sedert 24 Februarij 1848, schrikbarend zijn achteruitgegaan. Zoo stonden de Pruissische renten gemiddeld op 69 pCt; de aandeelen der Pruissische bank op 63; de aandeelen der spoorwegen op 30 à 90. De paralel is dus geheel ten voordeele der pandbrieven, en nog moet men hierbij in rekening brengen, dat de elkander snel opvolgende staatsleeningen in Pruissen ook bijzonderen invloed op de waarde der pandbrieven moeten gehad hebben.

"In 1850 blijft de vergelijking even gunstig. Terwijl de Pruissische staatseffecten ($3\frac{1}{2}$ pCt.) den 30sten April genoteerd

stonden op 86½, gelden de 3½ pCt. pandbrieven 90 tot 95¾. De 4 pCt. pandbrieven van Posen golden op het einde van 1850 102, die van Mecklenburg 103 en werden tot dezen prijs zeer gezocht, niettegenstaande de mededinging der Hamburgsche leening van 70 millioen, ten gevolge van den brand van 1842 gesloten.

"Onder dagteekening van 11 April 1850 vindt men de volgende noteringen:

Pandbrieven.	Rente.	Koers.
Pommeren	3½	95¾
Brandenburg	"	95½
Oost-Pruissen	"	93¼
West-Pruissen	"	90¼
Silezië	"	95¼
Groothertogdom Posen	3¼	90⅝
" "	4	100½

"Terzelfder tijd stonden genoteerd:
Aandeelen in de koninklijke

Pruissische bank	3½	94
Staatsschuld	3½	86½
Vrijwillige leening	5	106 à 105¾

"In de provinciën dus waar de koers het laagst staat, in West-Pruissen en Posen, staan de pandbrieven op 90, terwijl de staatseffecten, die dezelfde rente geven, nog geen 87 bereiken. In andere provinciën staan zij van 93 tot 95 en hooger; die van Pommeren doen 95¾; vóór de omwenteling van Maart golden zij somtijds 110 en meer."

Tot zoover het gezegde door den heer Olivier. De uitgebreidheid van de aanhaling moge om haar groot belang genade vinden in het oog van den lezer.

De invoering van het fransche *crédit foncier*, verre weg de magtigste van de bestaande hypotheekbanken, viel ongeveer zamen met den oorlog tegen Rusland; zijne eerste ontwikkeling is daardoor niet weinig vertraagd, want de hooge koersen van het geld maakten het aanvankelijk moeijelijk op voordeelige

voorwaarden aan den grond belangrijke kapitalen voor te schieten. Ongelukkig bragt de zucht om vertoon te maken het bestuur van de bank tot velerlei operatien, aan haar wezen vreemd, eene omstandigheid, die, gevoegd bij de groote weelde welke de administratie kenmerkte, [1]) in de eerste jaren het crediet van de jonge inrigting weinig diende. Op dit oogenblik intusschen schijnt zij een volkomen vertrouwen te genieten; althans in den aanvang van dit jaar stonden de aandeelen van de bank, ofschoon slechts 3 percent rente gevende, op 1010 en dus boven pari aangeteekend, terwijl de pandbrieven van 100 francs, rentende 4 pCt., den 17den Januarij 1861 98.75 golden en dus bijna tegen de nominale waarde verhandeld werden. Houdt men daarbij in het oog, dat op denzelfden dag de fransche 3 pCt. slechts op 67.25 stonden, eene waarde, welke overgebragt in 4 pCt. op 89.67 zou nederkomen, dan blijkt het, dat in Frankrijk de pandbrieven van de hypotheekbank werkelijk reeds aan de staatsschuldbrieven worden voorgetrokken.

De hypotheekbank is niet geheel vreemd in Nederland; feitelijk bestaat zij sedert 1823 in ons midden, hoewel dan ook maar op beperkte schaal en in vele opzigten gebrekkig. Het was toch in het genoemde jaar, dat de koning zijne toestemming verleende tot eene "Maatschappij van landeigenaars en vastbeklemde meijers in de provincie Groningen," welke zich ten doel stelde, met het oog op den ongunstigen staat van den landbouw, het leenen op hypotheek meer gemakkelijk te maken. Het was eene vereeniging niet van kapitalisten, maar van grondbezitters, die elkander wederkeerig den waarborg

---

[1]) De gouverneur van de bank ontvangt een tractement van 40 000 en elk der twee onder-gouverneurs een tractement van 20 000 francs. De aankoop van de noodige gebouwen en hunne inrigting voor de dienst der vereeniging vorderden ruim 1 625 000 francs.

schonken van het crediet hunner vaste goederen, en welke de kapitalen die zij voorschoot niet in specie voldeed maar in pandbrieven, en het dus aan de schuldenaars overliet die zelven tot geld te maken. De maatschappij leent enkel op eerste hypotheek en hoogstens de halve waarde, maar nooit minder dan *f* 300; eene som welke tevens werd aangenomen als het minimum van de pandbrieven. De leening wordt aangegaan voor onbepaalden tijd, maar de maatschappij ontzegt zich het regt de schuld binnen de eerste 50 jaren na het sluiten der overeenkomst terug te vorderen, wanneer althans de renten geregeld betaald worden. Na verloop van dien tijd kan zij de schuld, mits dit een halfjaar te voren aanzeggende, naar verkiezing opvorderen.

Bij deze regeling is er, zoo als men ziet, geen sprake van schulddelging door langzame amortisatie van de hoofdsom; zij bedoelt enkel het leenen op zeer lange termijnen. Toch is dat stelsel van geleidelijke schulddelging niet geheel vreemd aan de maatschappij, want zij geeft uitdrukkelijk aan hare schuldenaars het regt zich des verkiezende ook door amortisatie te kwijten. In dat geval beloopt de annuiteit 7 percent, te weten 4½ pCt. rente, ½ pCt. administratieloon en 2 pCt. voor schulddelging. Zonder amortisatie is de schuldenaar slechts tot eene annuiteit van 5 percent gehouden. De pandbrieven geven eene rente van 4 ten honderd en zijn altijd tegen specie inwisselbaar, mits de houder dat een halfjaar te voren aankondige.

De Maatschappij van vastbeklemde meijers verkeerde aanvankelijk in bloeijenden staat. In de jaren 1837 en 1838 klommen hare voorschotten tot meer dan een half millioen gulden, maar sedert zijn die zeer verminderd. In 1843 telde zij nog 93, in 1859 slechts 17 leden, terwijl het voorgeschoten kapitaal van *f* 450 000 in het eerstgenoemde jaar tot *f* 75 000 in 1860 daalde.

Eene commissie uit de deelhebbers heeft in 1851, bij gelegenheid dat er sprake was van eene trouwens niet tot stand gekomen hervorming der maatschappij, zelve de redenen van dien achteruitgang aangegeven. De eerste van die redenen

vindt zij in het aangenomen stelsel van tauxatie, dat de ervaring als ondeugdelijk heeft gewraakt. Zij wilde daarom dit stelsel laten varen en in plaats daarvan de kadastrale uitkomsten als maatstaf van de waarde der goederen aannemen, zoowel omdat deze uitkomsten eene veiliger grondslag van berekening opleveren als met het oog op den tegenzin, welke bij particulieren in het algemeen tegen het doen van tauxatie door de Directie bestaat. Een ander bezwaar zoekt men in het te hoog bedrag van de hypotheekrente, te hoog althans in vergelijking van den gewonen rentestandaard. De commissie is van oordeel, dat der Maatschappij althans de bevoegdheid moet worden gelaten om tegen lager prijs te leenen; maar aan den anderen kant meent zij dan ook, dat er een einde komen moet aan de bevoegdheid, den houders van pandbrieven gegeven, om die brieven naar verkiezing op te zeggen. En te regt zeker, want in die bevoegdheid ligt ongetwijfeld de groote fout; de maatschappij geeft haar geld voor vijftig jaren uit handen en laat den personen van wie zij het leende de vrijheid om het elk oogenblik terug te vorden.

Indien in weerwil van dat gebrek de maatschappij altijd regelmatig heeft kunnen werken, dan schijnt men dit te mogen danken aan het gebruik dat van de pandbrieven gemaakt werd. Verreweg de meeste berustten bij het Rijk, enkele bij de Ommelander kas en het overschot in de eigen amortisatiekas der Maatschappij. Het rijk maakt van zijn regt van inwisseling geen gebruik, maar verlangt toch de geleidelijke aflossing van zijne brieven, naar gelang de hypothecaire leeningen, welke de maatschappij aanging, opeischbaar worden.

De groningsche maatschappij kan dus niet wel doorgaan voor eene zuivere toepassing van de theorie der hypotheekbanken, zooals die tegenwoordig begrepen wordt; al is het waar dat zij aanvankelijk den landbouw groote diensten bewezen heeft. Sinds

lang is men hier te lande dan ook bedacht geweest op het vestigen van eene hypotheekbank op breede schaal, maar aanvankelijk zonder gunstigen uitslag. Ten jare 1839 legde de heer Bachiene aan Koning Willem I het plan voor van zulk eene meer uitgebreide hypotheekbank, een plan waarvan de ontwerper zelf ons de tragische geschiedenis heeft medegedeeld. De Koning was de onderneming wel genegen; zijn scherpe blik doorgrondde dadelijk hare deugdelijkheid en haar gewigt en de groote voordeelen welke zij zou kunnen opleveren. Ook zijne regering scheen gunstig voor het plan gestemd, althans wat de hoofdzaak betreft; maar de zoogenaamde *specialiteiten*, wier advies werd ingewonnen: de commissie van landbouw en de kamer van koophandel te Rotterdam, oordeelden geheel anders. Vooral de kamer van koophandel had tal van bezwaren, welke zij met klem, bijna met hartstogt deed gelden in een breed ontwikkeld rapport, dat — mogt men ooit besluiten tot de uitgave van eene economische cacographie ter gebruike van jonge beoefenaren der staathuishoudkunde, — voor opname in zulk een werk zeer in aanmerking zou kunnen komen. Het is goed soms dergelijke stukken in handen te nemen, al ware het slechts om meer vrede te krijgen met den tijd waarin wij leven. Immers legt men dat rapport van 1840 naast welk rapport ook, dat tegenwoordig van dezelfde kamer van koophandel uitgaat, dan staan wij getroffen over de vorderingen, welke de kennis van de economische wetten in de laatste twintig jaren hier te lande gemaakt heeft. Zulk eene vergelijking tusschen het toen en thans versterkt ons vertrouwen op de toekomst, overtuigd als wij zijn mogen, dat de tijd, welke zoo groote vordering zoo spoedig tot stand bragt, zijn werk niet onvoltooid zal laten en de dwalingen, nu nog in de openbare meening geworteld, zal weten uit te roeijen gelijk hij reeds zoovele andere heeft uitgeroeid.

Deels uithoofde van die ongunstige adviezen, maar meer nog ten gevolge van de tijdsomstandigheden, bleef het plan van den heer Bachiene rusten tot dat de landhuishoudkundige congressen

de zaak der hypotheekbanken ter harte namen. Over de noodzakelijkheid van hare invoering was men het spoedig eens, maar toen de Hoogleeraar Ackersdijck in vereeniging met anderen zijne landgenooten kwam uitnoodigen om nu ook in practijk te brengen, wat men in theorie algemeen zoo goedkeurde, bleef die uitnoodiging onverhoord, hoe hoogst bescheiden de aanvrage, welke gedaan werd, ook zijn mogt. Immers het kapitaal dat men voor de nieuwe bank vorderde, bedroeg slechts ƒ200 000. Van waar die aarzeling? zal men vragen. Ik geloof mij niet te bedriegen wanneer ik zeg, dat de schier algemeene onkunde ten aanzien van het karakter en de werking der hypotheekbanken er zeer veel toe heeft bijgedragen. Die onkunde, gevoegd bij den angst, welken onze met metallieken, spanjaarden, grieken en ik weet niet welke zuid-amerikaansche fondsen verzadigde kapitalisten telkens ondervinden, wanneer zij het woord *Bank* hooren uitspreken, deed de poging schipbreuk lijden.

Het was daarom eene uitmuntende gedachte van den heer Olivier om die onkunde te gaan bestrijden door eene uitvoerige geschiedenis op te stellen van de in Duitschland en Frankrijk gevestigde hypotheekbanken. Misschien was zijn werk te breed opgezet en werd het dientengevolge niet zoo algemeen verspreid als nuttig en wenschelijk ware geweest; maar toch bleef het niet zonder invloed, getuigen de nieuwe plannen van hypotheekbanken, waarmede men na de verschijning van dat werk van verschillende kanten te berde kwam. Maar nog bleven het plannen, en de teleurstelling welke al de ontwerpers ondervonden scheen de vrees te regtvaardigen, dat Nederland nog lange jaren van eene deugdelijke instelling ter bevordering van het grondcrediet verstoken zoude blijven, toen het publiek op het einde van het vorige jaar plotseling vernam, niet alleen, dat de langgewenschte hypotheekbank eindelijk tot stand gekomen was, maar ook dat eene tweede soortgelijke maatschappij hare statuten gereed maakte. Het was de oude ge-

schiedenis van zoovele groote ondernemingen in Nederland: eerst lange jaren versleten in vruchtelooze pogingen om het goede dat men voor oogen heeft tot stand te brengen, hoe nederig en gematigd de eerste plannen ook zijn mogen, en dan plotseling de lang begeerde zaak tot stand gebragt op veel ruimer en breeder schaal dan de warmste voorstanders van vroeger durfden voorstellen. Het gaat met dergelijke onstoffelijke ontginningen — wanneer ik mij die uitdrukking mag veroorloven — als met de stoffelijke: voor de eerste arbeiders de moeite, voor hunne opvolgers de vruchten. Moge zij die de thans aanhangige plannen gaan uitvoeren tot hun voordeel en tot voordeel hunner landgenooten ondervinden, dat de eerste bearbeiding volbragt en de oogsttijd is aangebroken!

De hypotheekbanken mogen zich, zoo als men ziet, vrij op hare geschiedenis beroepen; wel was hare ontwikkeling niet overal even voorspoedig, wel beantwoordden zij niet altijd aan de groote verwachtingen door sommigen voorgespiegeld, maar niemand zal loochenen dat zij vooral in Duitschland uitmuntende diensten hebben bewezen, niet alleen door den landbouwer van het noodige kapitaal te voorzien maar ook door den kleinen kapitalist de gelegenheid te openen tot eene voordeelige plaatsing van zijne spaarpenningen. Daarenboven, mij is niet één voorbeeld bekend van eene hypotheekbank, welke het vertrouwen van hare geldschieters teleurstellende, de verpligtingen die zij op zich nam niet heeft kunnen gestand doen.

Maar het beroep op hare geschiedenis alleen is niet genoeg om de hypotheekbanken in het oog van sommigen te regtvaardigen; men erkent dat zij buitenslands uitmuntend geslaagd zijn, maar beweert tevens dat hare instelling hier te lande zoo al niet gevaarlijk dan toch minstens overbodig is. Met de beknopte beoordeeling van die bewering wensch ik mijn werk te besluiten.

Ik ben zoozeer als iemand overtuigd, dat men zich van de voordeelen welke de hypotheekbanken brengen zullen geene illusiën behoort te maken, en dat zij allen die met hoog gestemde verwachtingen hare invoering te gemoet zien zich teleurstellingen bereiden. Waarom? Omdat het welslagen eener credietinstelling niet enkel afhangt van hare innerlijke deugdzaamheid maar voor een groot gedeelte ook van het karakter der bevolking in welker midden zij gevestigd wordt. Crediet *verdienen* en crediet *hebben* zijn twee zaken die streng onderscheiden behooren te worden. Het vertrouwen is een persoonlijke eigenschap, en men vergete daarom nooit in zaken van crediet ook naauwkeurig te letten op het karakter der menschen wier crediet gevraagd wordt. Indien het credietstelsel in Schotland algemeen, en zeer te regt, geprezen wordt als het voortreffelijkste dat Europa heeft aan te wijzen, dan zoeke men de reden niet alleen in het kunstig mechanisme zijner banken, maar ook in de goede eigenschappen waardoor het schotsche volkskarakter uitmunt, in de eerlijkheid en de vlijt der bevolking, in hare beschaving en voor een goed deel ook in de soort van arbeid waarmede zij zich bij voorkeur bezig houdt. En omgekeerd, wanneer men nog dikwijls het amerikaansche bankstelsel luide hoort veroordeelen, dan wijte men dat niet aan het stelsel zelf, dat naar mijne innige overtuiging in ware soliditeit het stelsel van onze europesche monopolie-banken verre overtreft, maar aan de ligtzinnigheid waardoor een groot deel van den amerikaanschen handel zich kenmerkt, aan zijne speculatiezucht en zijne liefde voor gewaagde ondernemingen. Breng het schotsche stelsel naar Frankrijk, het amerikaansche naar Schotland over en het oordeel over beiden zal geheel anders uitvallen. De kracht van het crediet in de maatschappij kan met de kracht van den stoom in de wereld der nijverheid vergeleken worden; beider meer volkomene toepassing is van jonge dagteekening; beide hebben wonderen uitgerigt, onberekenbare weldaden gewrocht, maar soms ook voorbeeldeloos

groote rampen veroorzaakt; en natuurlijk, want beide zijn buitengewoon groote krachten, welker uitwerking dus ook noodzakelijk buitengewoon groot moet zijn, en zich even noodzakelijk openbaart in een ontzettende ramp, wanneer de kracht ten kwade wordt geleid, als in eene onwaardeerbare weldaad, wanneer men haar ten goede weet toe te passen. Het crediet is als de stoom eene dommekracht, welker uitwerking afhangt van de hand die haar leidt.

Pas ik deze opmerking toe op onzen volksaard, en vraag ik wat deze belooft voor nieuwe credietinstellingen dan kan het antwoord niet geheel bevredigend zijn, bevredigend althans in het oog van hen die verlangen dat alle zaken dadelijk alles zullen geven wat zij geven kunnen. Wantrouwen in hetgeen nieuw is behoort ongetwijfeld tot onze karaktertrekken, en dat wantrouwen moet noodzakelijk de ontwikkeling tegenhouden van eene instelling, welke om al hare beloften gestand te doen een onbepaald vertrouwen vordert. Het gaat onzen handel met nieuwe credietinstellingen als het vele onzer huismoeders ging en nog gaat met de invoering der gazverlichting in hare woonhuizen. Zij erkennen dat die verlichting beter, goedkooper, gemakkelijker en reiner is dan eenige andere, "maar" — voegen zij er bij — "als er ook een ongeluk gebeurt met de gaz dan is dit ongeluk zoo veel te grooter."

Ik wil zoo min aan onzen handel een verwijt maken van zijne voorzigtigheid als aan onze huismoeders van de hare; integendeel ik houd ze voor eene kostbare eigenschap, die wel is waar ten gevolge heeft dat wij slechts langzaam voortgaan, maar toch ook dat wij onder weg niet dikwijls de beenen breken. Ik beweer alleen: dat de verstandige lieden de aangevoerde bedenking niet mogen bezigen als een argument om van nieuwe credietinstellingen af te zien, evenmin als zij gedogen, dat het argument hunner vrouwen voor altijd de invoering van het gazlicht tegenhoude; dat het dwaasheid zoude zijn de groote krachten die men ontdekt ongebruikt te laten

omdat ze groot zijn, daar het gezond menschenverstand in die eigenschap enkel eene aanleiding kan vinden om ze naauwkeurig te bestuderen eer men tot hare toepassing overgaat; dat het in de roeping ligt van den mensch om de natuur geheel te beheerschen, en dat zoo vrees voor de uitwerking van hare krachten hem van een deel dier heerschappij deed afzien, hij de kostbaarste veroveringen van den menschelijken geest zou moeten vaarwel zeggen, op onstoffelijk zoowel als op stoffelijk gebied: zijne vrijheid van drukpers niet minder dan de toepassing der stoomkracht ten voordeele van de nijverheid.

Er ligt intusschen in hetgeen ik zeide eene ernstige les voor de bestuurders onzer toekomstige hypotheekbanken. De gevaarlijkste klip, welke hen bedreigt, is de zoo natuurlijke zucht om al dadelijk groote zaken te doen, de zucht om van het eerste oogenblik af aan de hoogst gestemde verwachtingen te beantwoorden. De bevrediging nu van die zucht, houd ik voor eene bepaalde onmogelijkheid. De hypotheekbanken moeten het zich getroosten kind te zijn eer zij volwassen menschen worden, zij moeten het zich zelfs getroosten om langen tijd voor een onvoordeelig kind door te gaan, hoe ontzettend zwaar die eisch den ouders ook vallen moge. Heeft onze Nederlandsche Bank niet jaren geworsteld eer haar crediet zich overal volkomen gevestigd had, eer hare billetten der menigte even welkom waren als specie; en kan men dan verwachten, dat de hypotheekbank aan hare pandbrieven dadelijk de voorkeur zal kunnen verzekeren boven de inschrijvingen op ons Grootboek, en dat niet in het oog van den groothandel, maar bij de burgerklassen, bij den landman, bij hem die zijne kleine spaarpenningen met o zoo veel moeite in het zweet zijns aanschijns heeft bijeengebragt? En toch daartoe moet het komen, zal de hypotheekbank alles geven wat zij geven kan.

Ziedaar het dreigende gevaar, een gevaar dat, wordt het niet vermeden, wel niet zal leiden tot ondergang der banken — zoolang haar bestuur aan eerlijke menschen is toevertrouwd

houd ik dit voor bepaald onmogelijk — maar tot een staat van duurzame kwijning. Men houde toch in het oog, dat de banken bij haar in werking komen een gevestigd hypothecair crediet zullen vinden, maar een dat haar voor een goed deel niet past; want, zooals ik boven heb toegelicht, dat crediet wordt grootendeels geschonken aan lieden die met schulden beladen zich door verpanding hunner eigendommen trachten te redden; slechts voor een klein gedeelte strekt het ten voordeele van nijvere menschen die met het verkregen kapitaal de waarde hunner bezittingen trachten te vermeerderen. Aan vraag naar geld zal het dus wel niet ontbreken, want de voorwaarden die gesteld worden zijn stellig voordeeliger voor den leener dan de bijzondere geldschieter hem kan aanbieden; de groote meerderheid echter dier aanvragen zal vermoedelijk komen van menschen, die zich op de minst bezwarende wijze willen redden uit de verlegenheid waarin zij verkeeren, maar die in den regel even onmogelijk de billijker voorwaarden van de hypotheekbank zullen kunnen nakomen als de meer drukkende waaraan zij zich nu nog moeten onderwerpen. Een van beiden dus: óf de bank wijst al die aanvragen af, daar zij in gemoede niet kan gelooven, dat de leener op den duur de bepaalde annuiteit zal kunnen opbrengen, en dan getroost zij het zich betrekkelijk maar weinig zaken te doen; óf de begeerte om dadelijk eene hooge vlugt te nemen verleidt haar tot meer toegeeflijkheid dan verstandig is, en in dat geval zal de bank wel geen regtstreeksche schade ondervinden maar toch betrekkelijk dikwijls tot geregtelijke uitwinning van de verbonden panden moeten overgaan; een maatregel welke aan den eenen kant het vertrouwen verzwakt bij de houders van pandbrieven en aan den anderen kant de eigenaars van vaste goederen, over zooveel hardvochtigheid verstoord, tegen de nieuwe instelling zal innemen. Velen onder hen zullen de rekkelijkheid van den particulieren geldschieter misschien hooger achten dan de voordeelen welke de bank oplevert. Langdurige kwijning

na eene eerste schijnbaar zeer voorspoedige ontwikkeling wordt dan het gevolg van die onvoorzigtige handelwijze.

Men vergete het daarenboven niet, de landbouw, welks ontwikkeling het hoofddoel van de hypotheekbanken behoort te blijven, is hier te lande in vele opzigten nog zeer achterlijk. De zucht om den grond zooveel mogelijk te verbeteren — ik beroep mij op het gezag van ongeveer alle deskundigen — is vooral bij den kleinen eigenaar nog verre van diep geworteld, en de behoefte welke de hypotheekbank komt bevredigen zal alzoo niet dadelijk door elkeen begrepen en gewaardeerd worden. Maar geduld slechts, langzaam en voorzigtig voórwaarts, want geen twijfel of die zucht, hoe weinig algemeen ook nog, wakkert toch met elk jaar aan; zij moet noodzakelijk allengs grooter worden, en gelukkig dan onze landbouw wanneer hij eene verstandige hypotheekbank naast zich vindt om die zucht aan te moedigen door de middelen te bieden welke tot hare bevrediging noodig zijn.

Maar wanneer ik dus aan de eene zijde tegen illusien meen te moeten waarschuwen, zoo geloove men aan den anderen kant niet, dat er naar mijne meening in den eersten tijd voor de hypotheekbank nog geen nuttige werkkring zou te vinden zijn. Zeer verre van daar. Het besef van de noodzakelijkheid, het nut en het voordeel aan verbetering van den grond verbonden, moge nog verre van algemeen zijn, het bestaat ongetwijfeld, en voor hen die het koesteren zal de hypotheekbank al dadelijk eene welkome hulp wezen. Zij zal het niet minder zijn voor die kleine eigenaars, welke zoo gaarne het perceel dat hen toekomt en dat zij vlijtig bebouwen, zouden willen verbeteren, door er deze of gene aangrenzende strook gronds aan toe te voegen; zij weten zeer goed en zeer juist te berekenen hoeveel voordeel die kleine uitbreiding hun zou opleveren, maar ongelukkig worden zij nu door gebrek aan middelen in de uitvoering van hun plan verhinderd. Een zeer bevoegd beoordeelaar, allerminst behoorende tot de personen

die de waarde der hypotheekbank te hoog schatten, de heer Monny de Mornay, toen hoofdambtenaar aan het fransche ministerie van landbouw, heeft bij gelegenheid dat hij gehoord werd in de meermalen genoemde enquête, over het invoeren van hypotheekbanken in Frankrijk gehouden, daaromtrent o. a. deze zeer ware opmerking gemaakt: "De exploitatie van den grond door zijnen eigenaar levert den landbouwer nog een ander zeer belangrijk voordeel op, dat ons ten deele de reden leert kennen, waarom een klein eigenaar nog liever tegen 7 of 8 pCt. leent en eigenaar blijft, dan dat hij als pachter voor 2 of 3 pCt. het vruchtgebruik koopt. En ziehier waarin dat voordeel ligt. Een landbouwer koopt een perceel van zeer kleinen omvang, in verhouding tot den grond, welken hij reeds bezit, en die door de toevoeging van deze strook in uitgestrektheid toeneemt en dus ook eene grootere bruto-opbrengst levert. Maar zijne algemeene onkosten, zelfs zijne kosten van cultuur nemen niet in dezelfde verhouding toe: integendeel hij kan volstaan met de werktuigen, het vee, de mestspecie, de hulp, waarover hij reeds te beschikken had; men werkt dagelijks eenige uren meer, en al de uitgaven aan de bebouwing van het nieuwe strookje gronds verbonden, bepalen zich bij de kosten van inoogsten en dorschen, de belastingen en de rente van het kapitaal voor den aankoop besteed. De bruto-opbrengst is dus in eene veel sterker verhouding vermeerderd dan de exploitatie-kosten, naar den gewonen maatstaf berekend, en die vermeerdering heeft alzoo de waarde van het aangekochte perceeltje verhoogd." [1])

Maar ook nog op eene andere wijze kunnen hypotheekbanken reeds dadelijk veel bijdragen tot haar hoofddoel, te weten dit, dat een zoo groot mogelijk gedeelte van den grond eigendom worde en blijve van hen die dezen grond bebouwen, en dat wel door bij boedelscheiding de versnippering

[1]) t. a. pl. pag. 22.

van kleine perceelen te voorkomen. Reeds in 1840 zag de gouverneur van Zuid-Holland dit voordeel in, toen hij geroepen werd een advies uit te brengen over het hierboven besproken plan van den heer Bachiene. "Het heilzame" — dus zeide hij toch in dat advies — "om gemakkelijk gelden te kunnen verkrijgen tegen verband van vast goed, is in het oog loopende. Soms moeten fabrieken en hoeven worden verkocht, omdat daarbij minderjarigen belang hebben; in zoodanig geval moet de ongelukkige meerderjarige dadelijk gelden kunnen verkrijgen, wil hij zijn bestaan niet zien te loor gaan, en veeltijds bestaat, bij sterfgevallen ten platte lande, de boedel uit ééne landhoeve met de daarbij behoorende landerijen, het benoodigde vee en het onmisbaar akker-gereedschap." [1])

Ik kan niet stilstaan bij al de meer of minder groote behoeften tot welker bevrediging de hypotheekbanken, onafhankelijk van den tijd van haar bestaan, reeds dadelijk zullen kunnen bijdragen; maar er is toch nog één punt, dat ik hier niet met stilzwijgen mag voorbijgaan, ik bedoel den afkoop van tienden. Voor zooveel die zaak betreft komen de hypotheekbanken op een tijdstip zoo gelukkig als er een kon gekozen worden. Immers welk ongelukkig lot de voorstellen tot afkoop van tienden in den laatsten tijd ook mogen ondervonden hebben, dat het binnen kort tot den grooten maatregel komen zal staat vast. De noodzakelijkheid om den afkoop toe te laten blijkt te duidelijk; te vele en te invloedrijke stemmen hebben daarop aangedrongen dan dat men dien wensch langer onbevredigd zou kunnen laten. Daarenboven de regering zelve heeft onlangs de indiening van een daartoe strekkend wetsontwerp stellig toegezegd, en dat nog wel aan dien tak van de volksvertegenwoordiging, door welker toedoen de beide laatste voorstellen schipbreuk leden. Welnu, voor zooveel dien afkoop aangaat, mag men veilig zeggen dat de hypotheek-

[1]) Bachiene pag. 44.

banken onmisbaar zullen zijn. De wet zal aan den landbouwer wel de bevoegdheid geven om zijne eigendommen van die middeneeuwsche schuld los te koopen; maar het vermogen daartoe zal hij in zeer vele gevallen aan de hypotheekbank moeten gaan vragen. Hare instelling is dus als het ware het noodzakelijk corrolarium of aanvulsel van de voorgenomen hervorming, en al moest hare medewerking bij het tot stand brengen van die groote hervorming ook de eenige weldaad zijn, welke zij den landbouw bewees, reeds dan zou ik haar een zegen voor Nederland willen noemen.

Ik ben tot nog toe van de onderstelling uitgegaan, dat de landbouwer van de leeningen der hypotheekbanken met voordeel gebruik zal kunnen maken, maar de juistheid van die onderstelling wordt dikwijls betwist. De hypotheekbank — dus zegt men — zal aanvankelijk althans niet zooveel crediet vinden, dat zij hare pandbrieven tegen minder dan 4 pCt. à pari kan afzetten, en is dit zoo dan zal de annuiteit, welke zij van den landbouwer vergen moet, zeker meer dan 5 ten honderd beloopen. Hoe wil nu de grondeigenaar, die van zijn land naauwelijks 3 pCt. rente trekt, jaren lang aan de hypotheekbank 5¼ à 5¾ ten honderd van het geleende uitbetalen?

In antwoord op die vraag merk ik al dadelijk op, dat het betalen van zulk eene hooge annuiteit uit de opbrengst van den grond reeds op zich zelf niet onmogelijk is, omdat de bank in geen geval grooter som leent dan overeenkomt met de halve waarde van het verbonden perceel. Stel eene bezitting van *f* 20 000, welke 3 pCt. rente — om nu maar dit minimum te nemen — of *f* 600 's jaars opbrengt. Op die bezitting schiet de bank hoogstens *f* 10 000 voor, een voorschot dat, zoo de annuiteit 5½ pCt. beloopt, den leener op eene jaarlijksche uitgave van *f* 550 te staan komt, en dus op eene som in elk geval lager dan de opbrengst van het goed.

Maar dit daargelaten, de geheele bewering, als zoude het geld aan grondverbetering ten koste gelegd, slechts 3 pCt.

rente opbrengen, steunt op eene verwarring van twee geheel verschillende zaken. Het is wel waar dat de man die land koopt en dit verhuurt, tegenwoordig dikwijls met eene pacht van 3 pCt. tevreden moet zijn; maar het is *niet* waar, dat wanneer hij dien grond, in plaats van ze te verhuren, zelf bebouwt, het geld aan die bebouwing besteed slechts een zoo lage rente zou opbrengen; met andere woorden, indien de rente van den grond op zich zelve zeer laag is, de rente van het kapitaal aan de exploitatie besteed, is hoog, ongeveer even hoog als bij alle andere takken van nijverheid en dikwijls meer dan 7 of 8 pCt., om geen grooter som te noemen. Ook deze waarheid, welke trouwens zoover ik weet niet alleen door de staathuishoudkundigen maar eveneens door de landbouwkundigen algemeen erkend wordt, is bij de enquête in Frankrijk helder in het licht gesteld. De meening daaromtrent door den staatsraad Boussingault uitgesproken, is te gewigtig om die hier niet mede te deelen:

"Wanneer men spreekt van de inkomsten van den landbouw, dan verwart men in den regel twee zaken, welke naauwkeurig onderscheiden moeten worden: de opbrengst van den grond en de winst welke de nijverheid van den landbouwer oplevert. Ik geef toe dat men eene zeer slechte speculatie maakt met tegen 6 of 8 pCt. te leenen, ten einde een land te kunnen aankoopen, dat misschien maar 2½ pCt. zal opbrengen, en erken zelfs, dat die soort van speculatiën de hoofdoorzaak is van den ellendigen toestand waarin een maar al te groot gedeelte onzer plattelandsbewoners verkeert. Maar de uitkomst zou eene geheel andere zijn, wanneer de eigenaar enkel leende met het doel om zich op het landbouw-bedrijf toe te leggen, om zijn materieel van exploitatie te vermeerderen, om zijne cultuur te verbeteren; in dat geval kan hij zonder gevaar tegen even hooge rente leenen als elke andere tak van nijverheid. Men hoort altijd zeggen: Hoe kan het den landbouwer wel gaan, wanneer hij beneden de 6 of 8

percent geen kapitaal kan vinden, terwijl het overbekend is, dat de inkomsten van den grond maar zelden 3 pCt. bedragen. Het is hier dat de onderscheiding waarvan ik sprak te pas komt. Men heeft vooreerst het kapitaal tot aankoop van grond besteed, dat natuurlijk maar weinig opbrengt, daar het gering bedrag van die opbrengst door de soliditeit van de plaatsing wordt opgewogen. Maar daarnevens komt een ander kapitaal, dat tot de eigenlijk gezegde exploitatie gebezigd wordt, en het kan niet anders of dit moet bijna evenveel opleveren als het geld in andere takken van nijverheid geplaatst; anders toch zou er geen aanleiding bestaan voor het uitoefenen van de landbouw-nijverheid. Daar dat exploitatie-kapitaal in vele gevallen zeer onbeduidend is, vergeleken bij het kapitaal van aankoop, zoo gebeurt het, dat wanneer de eigenaars zelven hunnen grond bebouwen en deze eene eenigzins hooge waarde heeft, zij daaruit niet veel meer inkomsten trekken dan zij bij verpachting zouden verkregen hebben. Maar daaruit volgt nu niet, dat het exploitatie-kapitaal maar weinig rente geeft. Gronden bijv. welke eene waarde hebben van 500 000 francs en voor hunne exploitatie 50 000 francs vorderen, zullen wanneer men ze verpacht 15 000 francs opbrengen, terwijl zij in eigen beheer misschien 19 000 francs zouden opleveren. In het eerste geval beloopt de rente 3 pCt., in het andere $3\frac{4}{10}$ pCt.; een zeer onbeduidend verschil zeker, maar waaruit dan toch maar blijkt, dat het exploitatie-kapitaal van den pachter alleen 9 pCt. afwerpt. De landbouwer dus, wiens doel niet is aankoop, maar exploitatie van grond, kan naar mijn inzien leenen, en leent inderdaad, op dezelfde voorwaarden als de meeste andere takken van nijverheid; en wanneer men alzoo een financieel stelsel mogt kunnen vinden, dat den grondeigenaar in staat stelt zich tegen lagen prijs en op langen termijn kapitaal te verschaffen, dan zullen de winsten van den landbouw ongetwijfeld toenemen, en met de winsten ook de ontwikkeling."

Maar juist die gemakken aan het leenen op hypotheek verbonden — dus vragen anderen, — ligt daarin geen groot gevaar, geen bedenkelijke verleiding tot gewaagde ondernemingen en roekelooze geldverspilling? Ongetwijfeld, zij kunnen die gevaren brengen, wanneer het bestuur van de bank niet goed toeziet op de personen aan wie het zijn vertrouwen schenkt; maar datzelfde gevaar is aan het bezit van eigendommen verbonden, en niemand zal toch dat bezit willen afkeuren omdat het soms misbruikt wordt. Zal men het gebruik van messen afkeuren, omdat de messen wonden kunnen? Ik begrijp dat men bedenkingen heeft tegen de bank van leening — al deel ik die bedenkingen slechts tot op zekere hoogte, — omdat zij welke bij die banken hunne bezittingen komen borgen, geheel onontwikkelde menschen zijn, die het geld dat men hen afstaat maar al te dikwijls verspillen. Beperk het gebruik van die banken, even als gij uwen kinderen het gebruik van messen ontzegt; 't zij zoo, maar vergeet niet, dat er bij de hypotheekbanken geen sprake is van kinderen, dat deze banken handelen met eigenaren van vaste goederen, goederen welker waarde maar zelden beneden de *f* 1000 zal beloopen. Ik zeg niet dat deze eigenaars het hun vertrouwde kapitaal nooit verspillen zullen; ik beweer alleen dat, enkele uitzonderingen daargelaten, die menschen tot eene zekere ontwikkeling en welvaart zijn gekomen, en dat wanneer enkelen onder hen van het geleende een kwaad gebruik zullen maken, dit nog geen reden zijn mag om het voorregt van gemakkelijk leenen aan allen te onthouden. Daarenboven, die gemakken zijn dan toch maar betrekkelijk, want hij die *f* 1000 leenende zich verpligt veertig of vijftig jaren lang jaarlijks meer dan *f* 50 te storten, zich om die leening te kunnen verkrijgen, toch moet eene opoffering getroosten die weegt, en vrij zwaar weegt.

Men zij buitendien voorzigtig met dit argument, want het leidt tot zonderlinge consequentien. Immers wat komt de hypotheekbank doen? Schept zij een nieuw credietpapier? Vol-

strekt niet; — en dit moge de vreesachtigen gerust stellen — het stelt voor een *bestaand* crediet-papier een ander in de plaats, dat meer solide en beter gewaarborgd is; het trekt de hypothecaire inschrijving uit de wandeling en stelt daarvoor den pandbrief in de plaats. Als gij dus de bank veroordeelt dan is het omdat zij het hypotheekstelsel aanmerkelijk verbetert. Goed. Maar ons hypotheekstelsel is deugdelijker dan het fransche; het maakt de leeningen veel gemakkelijker. Moeten wij dan niet naar het fransche stelsel terug? Aangenomen nog eens. Maar dat fransche stelsel, hoe gebrekkig ook, maakt toch het leenen mogelijk, want feitelijk heeft het volgens de beste berekeningen minstens *achtduizend millioen* francs in handen van de eigenaars van vaste goederen overgebragt. Hoeveel gevaar voor verspilling! Ware het niet beter dit te voorkomen door het leenen op hypotheek geheel te beletten? Niemand durft bevestigend te antwoorden, en toch zij die de hypotheekbanken veroordeelen om de gemakken welke zij brengen, worden er toe gedwongen.

Een schrijver van hoog gezag heeft het bezwaar dat ik hier bespreek even aangestipt, hoewel meer bijzonder met het oog op één bepaald kwaad. Ik bedoel den Hoogleeraar Jhr. Mr. J. de Bosch Kemper, die in zijn *Geschiedkundig onderzoek naar de armoede in ons vaderland*, het volgende omtrent de hypotheekbanken aanteekent: [1]) "Het belang van eene Nederlandsche hypotheekbank voor den landbouw is in een zeer belangrijk rapport op het landhuishoudkundig congres van 1849 betoogd. Wij beamen bijna al de gronden, die daarvoor zijn aangevoerd, en toch vreezen wij die inrigting onvoorwaardelijk aan te bevelen. Men zij voorzigtig, het bekomen van voorschotten ten plattenlande al te gemakkelijk te maken, daar waar de behoefte hieraan nog niet door hoogen woeker van bijzondere geldschieters of volslagen gemis aan gelegenheid om ze te erlangen, is ge-

[1]) Pag. 274 van de tweede uitgave.

bleken. Wel is bij hypotheekbanken ten plattenlande niet zoo zeer te vreezen, dat de voorschotten zullen verteerd worden, gelijk zulks bij de banken van leening is gebleken; maar hier is op een ander mogelijk kwaad te letten, namelijk, dat ontginningen zullen ondernomen worden op eene schaal, dat zij de krachten der ontginners zullen te boven gaan, waardoor noodwendig bij staking der ontginning en bij het terugkeeren tot onvruchtbaren grond, dan weder velen tot armoede vervallen. Niets toch is nadeeliger dan ondernemingen, die gestaakt worden. Eerst dan zal eene hypotheekbank een onberekenbaar nut doen, wanneer er gebruik van wordt gemaakt met wijze voorzigtigheid en door personen, die landbouwkundige kennis bezitten en de voorschotten met naauwgezette spaarzaamheid weten te gebruiken. Ook hier hangt het nut en het nadeel geheel te zamen met den trap van ontwikkeling, waarop de bevolking zich bevindt."

Uit hetgeen hier boven als mijne meening staat opgeteekend, kan blijken, dat ik tot op zekere hoogte met het gevoelen van den Hoogleeraar instem, al meen ik ook dat hij te ver gaat met te eischen, dat de invoering van de hypotheekbank worde verschoven tot de volstrekte onmogelijkheid om zonder hare tusschenkomst kapitaal te leenen zal gebleken zijn. Zulk een volstrekte onmogelijkheid zal er toch wel nooit bestaan. 't Is ook waar — ik zelf erkende dit — dat het meer of minder nuttig gebruik 'twelk van de ontvangen voorschotten gemaakt zal worden, grootendeels afhangt van den trap van ontwikkeling, waarop de bevolking gekomen is; maar de Hoogleeraar verliest naar mijne bescheiden meening te veel uit het oog, dat die ontwikkeling op hare beurt niet weinig afhangt van de welvaart welke de bevolking geniet, dat wil zeggen van het kapitaal waarover zij te beschikken heeft.

Maar wat ik meer in het bijzonder wilde opmerken, betreft de vrees, dat de hypotheekbanken ondoordachte ontginningen zouden bevorderen; ik kan niet toegeven dat deze bijzonder

groot behoeft te zijn. Wie zijn toch de ontginners? Kleine boeren, eigenaars van 10 of 20 bunders land, die hunne bezittingen ten behoeve der onderneming verbinden, zelden of nooit. Deze boeren mogen streven naar uitbreiding hunner gronden, door aankoop van kleine stukjes land, maar dergelijke uitbreiding is, gelijk wij hier boven van een deskundige hoorden, zeer in het belang van den landbouw en in den regel bij uitstek productief. Met andere ontginningen elders gelegen houdt de kleine boer zich niet bezig; deze ondernemingen gaan in den regel uit van kapitalisten, en soms van kapitalisten die de hulp van de hypotheekbanken niet versmaden zouden. Maar zullen zij die hulp ook vinden? Op deze vraag komt het alleen aan. In 49 van de 50 gevallen zeker niet, en ziehier waarom. Wat willen die kapitalisten beleenen? Hunne bijzondere eigendommen, wanneer zij die hebben, gewoonlijk niet; daarvoor zijn zij te voorzigtig. Neen, zij vragen geld *op het te ontginnen land*, maar die vraag zal een eenigzins verstandige bank bijna nooit inwilligen. Immers zij let niet alleen op de waarde der panden, reeds zoo gering waar het onontgonnen gronden betreft, maar ook op de inkomsten welke deze leveren, en die inkomsten zijn in dit geval ongeveer nul. Welke bank zou de dwaasheid hebben op zulk een onderpand eenig noemenswaardig kapitaal voor te schieten! Inderdaad, welke verkeerde speculatien de hypotheekbank ook op het geweten moge krijgen, ik vrees volstrekt niet dat de gestaakte ontginningen daartoe behooren zullen.

Ten slotte één woord over een zeker argument van zedelijkheid, dat nog zeer dikwijls tegen de hypotheekbanken wordt aangevoerd. Het scherpst vinden wij dat uitgedrukt in de reeds boven besproken adviezen, welke de kamer van koophandel te Rotterdam en de commissie van landbouw in Zuid-Holland over het plan van den Heer Bachiene uitbragten: "Zij stelt nog altijd grooten prijs" — dus zegt de kamer van zich zelve — "op dien trek van het oud Hollandsche karakter, om eene eer

te stellen in het onbelast bezit van zijne goederen, en zij beschouwt onbelaste goederen als werkelijke rijkdom van het land. Dit te ondermijnen is onverantwoordelijk en gevaarlijk, en het hypothekeren niet anders dan een noodzakelijk kwaad zijnde, mag niet aangemoedigd worden" [1]).

De commissie van landbouw is niet minder stellig op dit punt: "wanneer een landman verpligt is zijne landerijen en eigendommen te verhypothekeren, verlangt hij gewoonlijk dat zulks zoo weinig mogelijk ruchtbaar zij, om zijn crediet te behouden. Het vermenigvuldigen der gelegenheden om landerijen en vaste goederen te verhypothekeren, mogen wij niet anders noemen dan het ondermijnen van den rijkdom van het land, hetwelk voor ieder grondeigenaar bestaat in het onbelast bezit zijner goederen." [2])

De schrijver van het laatste advies laat de commissie juist het tegenovergestelde zeggen van hetgeen zij werkelijk bedoelt; want hij verklaart letterlijk, dat het onbelast bezit van goederen gelijk staat met het ondermijnen van den rijkdom des lands. De kreupele redactie intusschen is misschien nog digter bij de waarheid dan de commissie en de kamer van koophandel, want met allen eerbied voor beiden durf ik hare meening kortaf een volksvooroordeel noemen. Dat vooroordeel moge zich zeer goed laten verklaren uit het feit, dat het werkelijk bijna altijd de door schulden gedrukte eigenaars zijn die tot het leenen op hypotheek de toevlugt nemen, het is daarom volstrekt nog niet geregtvaardigd. Ieder die kapitaal vraagt, hetzij dan om zijn nijverheid te bevorderen, hetzij om het te verspillen, zoekt het crediet waar hij dit natuurlijk vinden kan: de koopman en de industrieel in hunne wissels of grondstoffen, de particulier in zijne reputatie, de eigenaar van vaste goederen in zijn goed. Al deze middelen om crediet te erlangen staan volkomen

[1]) Bachiene t. a. pl. pag. 35.
[2]) Bachiene t. a. pl. pag. 41.

met elkander gelijk, het een is niet lofwaardiger dan het andere. Of de leener openlijk kan uitkomen voor het crediet dat hij ontving, hangt van twee zaken af: vooreerst van de meerdere of mindere soliditeit van het pand dat hij gaf, en ten andere van het gebruik dat hij maakt van de verkregen voorschotten. Wat den eersten eisch betreft, de soliditeit van het pand, deze wordt door niemand beter bevredigd dan door den grondeigenaar, en wanneer deze dus kapitaal vraagt om zijn grond te verbeteren, en zoodoende ook den tweeden eisch nakomt, dan is hij van alle credietvragende personen — en daartoe behooren wij allen in meerdere of mindere mate — de eerbiedwaardigste.

Hartelijk hoop ik dat de hypotheekbanken het verpanden van vaste goederen, *wanneer het aan die twee eischen voldoet*, krachtig mogen bevorderen. Het zal een onmiskenbaar blijk van welvaart zijn, want het zal niet alleen toonen dat deze instelling volkomen aan haar doel beantwoordt, maar ook dat een groot gedeelte van den grond de eigendom is van zijne bebouwers, en dat die bebouwers op de verbetering van hunne eigendommen bedacht zijn; met andere woorden, het zal toonen dat de landbouw juist door de hypotheekbanken tot een vroeger ongekenden trap van welvaart is gekomen.
